



10.3.2015

Esityslistan internetissä julkaistavasta versiosta on poistettu yksityisten asianosaisten tiedot.

RAKENNUSLAUTAKUNNAN ESITYSLISTA

KOKOUSAIKA **TIISTAI 10.3.2015 KLO 9.00**

PAIKKA Rakennuslautakunnan kokoushuone
Siltasaarenkatu 13, 1. kerros

ESITTELIJÄT Virastopäällikkö Lauri Jääskeläinen (VP) p. 310 26220
Hallintopäällikkö Mikko Salmela (HP) p. 310 26443
Yliarkkitehti Henna Helander (YA) p. 310 26448
Yli-insinööri Kai Miller (YI) p. 310 26328

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@ateljeesaatio.fi

Ahonen Johanna
toimitusjohtaja
Vesijohtoliike Linjan Putki Oy
Pengerkatu 23
00500 Helsinki
p. 040-808 5898, johanna.ahonen@linjanputki.fi

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

Malin Petra
sosiaalityöntekijä
petra@petramalin.fi

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
vakuusasiantuntija
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
Broholmmsgatan 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
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26220, lauri.jaaskelainen@hel.fi

Salmela Mikko

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

Helander Henna

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

Miller Kai

Yli-insinööri
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

Kotaluoto Kirsti

Toimistopäällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26214, kirsti.kotaluoto@hel.fi

Veijalainen Juha

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

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

10.3.2015

4

KOKOUKSEN LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

VP2

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALITSEMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää valita jäsen Lindellin (varalla jäsen Klemetti) sekä jäsen Finne-Elosen (varalla jäsen Tulenheimo) tarkastamaan kokouksesta laadittavan pöytäkirjan siltä osin kuin pöytäkirjaa ei tarkasteta kokouksessa.

ILMOITUKSET VIRASTOPÄÄLLIKÖN TEKEMÄSTÄ LOMAKEPÄÄTÖKSESTÄ

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää, että se ei ota käsiteltäväkseen virastopäällikön henkilöstöasiassa tekemää lomakepäätöstä 4.3.2015 § 9.

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

./.

Jäljennökset virastopäällikön henkilöstöasiassa tekemästä lomakepäätöksestä 4.3.2015 § on jaettu esityslistan mukana erillisenä liitteenä.

ILMOITUSASIOITA

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää merkitä asiat tiedoksi ja tarpeellisin osin noudatettavaksi.

Rakennusasiat

I

Kaupunginhallituksen päätös 16.2.2015 § 193

HEL 2013-015468

Katajanokan Satamakatu 7-11, tontin 147/9 rakennuskiellon kumoaminen (nro 12254)

Kaupunginhallitus päätti kumota 8. kaupunginosan (**Katajanokka**) korttelin 147 tontin 9 osalta rakennuskiellon, joka on määrätty korttelin 147 tonteille 7, 9 ja 11 kahdeksi vuodeksi asemakaavan muuttamista varten (piirustus nro 12254, kaupunginhallitus 3.2.2014, 128 §).

Samalla kaupunginhallitus päätti todeta, että maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella tämä päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että se tulee kuuluttaa.

II

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös 2.2.2015 § 9

HEL 2014-006690

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 9.12.2014, asemakaava-asiassa (piirustus nro 12292, Suurmetsä, Alppikylän päiväkot)

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 9.12.2014 hyväksynyt 41. kaupunginosan (**Suurmetsä, Alppikylä**) korttelin nro 41298 tonttien nro 4 ja 5 asemakaavan muutoksen nro 12292, (**Alppikylän päiväkot**), Reppukatu 16 ja Alppikylänkatu 5.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti todeta, että päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 23.1.2015, jolloin kaava on tullut voimaan.

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

III

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
2.2.2015 § 10**

HEL 2013-013241

**Kaupunginvaltuuston päätös 10.12.2014, asemakaava-
asiassa (piirustus nro 12230, Pasila, Veturitien eteläosa)**

Kaupunginvaltuusto on 10.12.2014 hyväksynyt 17. kaupunginosan (**Pasila, Keski-Pasila**) katu- ja rautatiealueiden asemakaavan ja 17. kaupunginosan (**Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila**) katu- ja rautatiealueiden asemakaavan muutoksen nro 12230 (**Veturitien eteläosa**).

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti todeta, että päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 23.1.2015, jolloin kaava on tullut voimaan.

Muut asiat

IV

Kaupunginvaltuuston päätös 11.2.2015 § 51

HEL 2014-015516

**Vuoden 2016 talousarvioehdotuksen valmistelua koskeva
lähetekeskustelu**

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

1. merkitä keskustelun tiedoksi ja
2. todeta, että asiasta laadittu keskustelupöytäkirja lähetetään lauta- ja johtokunnille sekä virastoille ja liikelaitoksille käytettäväksi talousarvion laadintatyössä

V

Kaupunginhallituksen päätös 2.2.2015 § 3

HEL 2015-001312 T 01 02 02 00

**Kaupunginhallituksen edustajan osallistuminen
rakennuslautakunnan virkamatkalle Tukholmaan, Ruotsiin
21.–22.5.2015**

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

10.3.2015

8

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja päätti oikeuttaa kaupunginhallituksen edustajan rakennuslautakunnassa osallistumaan virkamatkalle Tukholmaan, Ruotsiin 21.–22.5.2015. Virkamatkan tarkoituksena on tutustua Tukholman korkeaan rakentamiseen.

./ Ilmoitusasioihin liittyviä asiakirjoja on nähtävänä kokoushuoneessa

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

ERON MYÖNTÄMINEN KIRSTI KOTALUODOLLE TOIMISTOPÄÄLLIKÖN VIRASTA,
VIRAN JULISTAMINEN HAETTAVAKSI SEKÄ VIRAN PÄTEVYYSVAATIMUSTEN
VAHVISTAMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennuslautakunta päättää myöntää Kirsti Kotaluodolle 1.7.2015 lukien eron yleisen osaston hallintoyksikön päällikkönä toimivan toimistopäällikön virasta (vakanssinumero 017605) vanhuuseläkkeelle siirtymisen vuoksi.

Samalla lautakunta päättää kehottaa rakennusvalvontavirastoa julistamaan toimistopäällikön virka haettavaksi 21 päivän hakuajoin ehdolla, että viran täyttämiseksi saadaan täyttölupa.

Lisäksi rakennuslautakunta päättää vahvistaa toimistopäällikön pätevyysvaatimukset seuraavasti: toimistopäälliköksi valittavalla tulee olla oikeustieteen maisterin tai aikaisempi oikeustieteen kandidaatin tutkinto ja kokemusta hallinnollisista tehtävistä ja johtamisesta sekä perehtyneisyyttä rakentamista koskeviin säännöksiin ja määräyksiin. Kielitaitovaatimuksena on suomen kielen erinomainen suullinen ja kirjallinen taito sekä ruotsin kielen tyydyttävä suullinen ja kirjallinen taito.

Pöytäkirjanote Kirsti Kotaluodolle, hallintoyksikölle (talous- ja henkilöstöhallinto) ja taloushallintopalvelun palkanlaskentaan.

Lisätiedot:

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin 09 310 26220

Mikko Salmela, hallintopäällikkö, puhelin 09 310 26443

Muutoksenhaku

Kuntalain 89 §:n mukainen oikaisuvaatimus

**ESITTELIJÄN
PERUSTELUT**

Toimistopäällikkö Kirsti Kotaluoto on 26.2.2015 päivätyllä hakemuksella pyytänyt eroa virastaan 1.7.2015 lukien.

Rakennusvalvonnan johtosäännön 21 §:n mukaan toimistopäällikön ja yksikön päällikön valitsee ja eron myöntää lautakunta. Johtosäännön 20 §:n mukaan se myös vahvistaa toimistopäällikön ja yksikön päällikön pätevyysvaatimukset.

RAKENNUSVALVONTAVIRASTON YLEISEN OSASTON HALLINTOYKSIKÖN
TOIMISTOPÄÄLLIKÖN VIRAN HOITAMINEN VÄLIAIKAISESTI

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää määrätä oikeustieteen kandidaatti Pentti Ruuskan hoitamaan hallintoyksikön päällikkönä toimivan toimistopäällikön avointa virkaa (vakanssinumero 017605) 1.7.2015 alkaen toistaiseksi, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes virkaan valittava henkilö ryhtyy hoitamaan virkaansa. Ruuska on viraston sijaismääräysten perusteella hallintoyksikön päällikön ensimmäinen sijainen ja hoitaa toimistopäällikön vuosilomasijaisuutta, viraston sijaismääräysten perusteella 16.3.2015 lukien 30.6.2015 saakka. Ruuskalle maksetaan 1.7.2015 lukien toimistopäällikön viran tehtäväkohtainen palkka XXXXXX sekä KVTES:n mukaiset ammattiala- ja henkilökohtaiset lisät.

Rakennusvalvonnan johtosäännön 21 §:n mukaan yksikön päällikön valitsee lautakunta.

Pöytäkirjanote Pentti Ruuskalle, taloushallintopalvelun palkanlaskentaosastolle ja virasto talous- ja henkilöstöhallinnolle.

Lisätiedot:

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin 09 310 26220

Mikko Salmela, hallintopäällikkö, puhelin 09 310 26443

Muutoksenhaku Kuntalain 89 §:n mukainen oikaisuvaatimus

**ESITTELIJÄN
PERUSTELUT**

Yleisen osaston hallintoyksikön toimistopäällikön virka tulee avoimeksi 1.7.2015, rakennuslautakunnan myönnettyä aiemmin tässä kokouksessa, Kirsti Kotaluodolle eron 1.7.2015 lukien vanhuuseläkkeelle siirtymisen vuoksi. Samalla rakennuslautakunta kehotti rakennusvalvontavirastoa julistamaan virka haettavaksi 21 päivän hakuajoin ehdolla, että siihen saadaan vaadittava täyttölupa.

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

10.03.2015

11

Tunnus	8-2253-14-B
Hakija	Kiinteistö Oy Luotsikatu 1
Rakennuspaikka	Katajanokka, 091-008-0147-0007 Satamakatu 7
Pinta-ala	617 m ²
Kaava	Asemakaava 8340
Lainvoimaisuus	1984
Sallittu kerrosala	1481 m ²
Rakennettu kerrosala	1921 m ²
Alueen käyttö	AK = Asuinkerrostalojen korttelialue

sr-2 = Rakennusala tai sen osa, jolla sijaitsee rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvan kannalta tai muusta niihin verrattavasta syystä arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä rakennuksessa saa suorittaa sellaisia purkamis- ja muutostöitä, jotka turmelevat kadunpuoleista julkisivua, julkisivun osan muodostavaa vesikattoa tai porrashuoneiden rakennustaiteellista arvoa. Rakennuksessa suoritettavia korjaus- ja muutostöitä tehtäessä on rakennuslupaviranomaisen erityisesti katsottava, että rakennuksen arvo säilyy.

Alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Pääsuunnittelija	Mikkonen Pave arkkitehti Archeus Oy
------------------	---

Rakennustoimenpide

Peruskorjaus- ja muutostyö sekä ullakkoasunnon rakentaminen

Vanhalla Katajanokalla umpikorttelissa sijaitsevassa, kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaassa, neljäkerroksisessa asuinkerrostalossa tehdään peruskorjaus sisältäen huoneistojaon muutoksia ja ullakotilaan rakennettavan uuden asunnon.

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
---	--	---	---

10.03.2015

12

Korjaus- ja muutostyö sisältää lisäksi uuden hissien rakentamisen, talotekniikan uusimisen sekä uusien märkätilojen rakentamisen. Korjaustyön jälkeen asunnot soveltuvat myös liikuntarajoitteisille.

Tontilla sijaitsee lisäksi pienehkö alun perin halkovarastona toiminut erillinen yksikerroksinen kadunvarsirakennus, joka on tarkoitus muuttaa liiketilaksi.

Asuinhuoneistojen palo-turvallisuutta parannetaan merkittävästi osastoimalla ne pääporrashuoneesta huoneiston puolelle sijoitettavalla, arvoympäristöön sopeutetulla, osastoivalla uudisrakenteella.

Julkisivujen väriasua tarkistetaan kaupunginmuseon valvonnassa.

Poikkeuksellisen komeasta ullakotilasta sekä kadun puoleisesta liuskekivikatosta johtuen ullakolle rakennettava uusi asunto toteutetaan suurelta osin lasiseinäisenä ns. "tila tilassa" periaatteella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.09.2013 tehnyt poikkeamispäätöksen 8-1705-14-S , joka mahdollistaa korjaus- ja laajennustyön suorittamisen kiinteistöön kohdistuvasta asemakaavan tarkistamiseksi asetetusta rakennuskiellosta huolimatta. Esitetyn suunnitelman todetaan olevan valmisteilla olevan asemakaavan mukainen. Poikkeaminen rakennuskiellosta on myönnetty eräin ehdoin, jotka suunnitelmissa on otettu huomioon.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 02.04.2014 (8-881-14 -E) puoltanut hanketta muilta osin, mutta katsonut ullakon olevan kokonaisuutena oleellinen osa säilytettävää rakennusta ja esittää sen jättämistä kaikkine rakenteineen entiselleen.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan 18.02.2015, että nykyvaatimusten mukaisia tilallisia ja toiminnallisia vaatimuksia on suunnitelmassa pyritty ja pitkälti onnistuttu sovittamaan kulttuurihistoriallisesti poikkeuksellisen arvokkaan rakennuksen tiloihin sen arvoa ja luonnetta kunnioittavalla tavalla ja puoltaa suunnitelmaa (eikä vastusta ullakkoasunnon rakentamista esitetyllä tavalla) tietyin tarkennuksin, jotka on lisätty lupamääräyksiin.

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

10.03.2015

13

Lehtikuusen korttelin länsiosan kiinteistöistä on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Marjut Kauppinen Oy 12.6. 2014).

Ullakkoasunnon palo-osastoinnista on toimitettu johtavan palotarkastajan kannanotto.

Asumista palvelevat aputilat sekä eräät tekniset ja toiminnalliset järjestelyt on toimitetun rasitesopimusluonnoksen mukaisesti osoitettu naapuritontille 8-147-9.

Poikkeamispäätöksen mukaisesti autopaikkojen rakentamista ei edellytetä.

Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys on toimitettu.

Hakijan ilmoittama hankkeen korjausaste prosentti on 50 %.

Lisäselvitys

Tallbergin talon korjaus- ja muutostyö on osa suurempaa kokonaisuutta, jossa Kirkkohallituksen käytöstä (1980-2014) vapautuneet Lehtikuusen korttelin länsiosassa sijaitsevat rakennukset on tarkoitus muuttaa pääosin asuinkäyttöön.

Tallbergin talo on vuodesta 1980 ollut Kirkkohallituksen toimistokäytössä, mutta muutokselle ei ole koskaan haettu rakennuslupaa. Hanketta ei siten asuintilojen osalta käsitellä käyttötarkoituksen muutoksena.

Kaupunginmuseo esittää, että Luotsikadun puolella ensimmäisessä kerroksessa sijaitseva, alun perin asuinhuoneistoksi rakennettu tila voitaisiin palauttaa liiketiläkäytöstä asuinkäyttöön. Johtuen alueellisesta rakennuskiellosta numero 12259 käyttötarkoituksen muutos edellyttää niin haluttaessa kuitenkin erillistä poikkeamispäätöstä ennen rakennusluvan myöntämistä ko. muutokselle.

Kuuleminen

Hakija on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta.

Rajanaapuri Satamakatu 5 ((8-14-1) esittää huolensa työmaa-aikaisesta pysäköintijärjestelystä, muutostyön edellyttämien pysäköintipaikkojen riittävydestä sekä katutason liikehuoneistojen käyttötarkoituksesta.

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

10.03.2015

14

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Rakennusoikeus 1481 m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus asuinkerrosalaa	Käytetty 1921	Rakennetaan 265	Puretaan Yhteensä 2186
------------------------------------	------------------	--------------------	------------------------------

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	283 m ²
Tilavuus	957 m ³
Muutosalue	1921 m ²
Paloluokka	palonkestävä

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	02.04.2014
Lausunnon tulos	ehdollinen

Lausunnon antaja	Kaupunginmuseo
Lausunto pvm	18.02.2015
Lausunnon tulos	ehdollinen

Esittelijän perustelut Vuonna 1898 Katajanokalle valmistunut ns. Tallbergin talo on ainutlaatuinen ulkoarkkitehtuurinsa ja sisätilojensa muodostama kokonaistaideteos. Se on kiistatta yksi Helsingin ja koko Suomen asuntoarkkitehtuurin merkkikohde.

Tallbergin talo on rakennus, jonka voidaan katsoa aloittaneen suomalaisen art nouveau- tyylikauden. Suunnittelijoilleen Herman Geselliukselle, Armas Lindgrenille ja Eliel Saarille kyseessä oli kolmikon ensimmäinen toteutettu työ. Työn he saivat arkkitehtuurikilpailun perusteella.

Ulkoisesti rakennuksen linnamaiset erityispiirteet muodostuvat korkeasta kivikatosta, jota terävähuippuiset tornit korostavat. Kerroskohtaisesti eri tavoin muotoillut ikkunat ja erkkerit korostavat uuden tyylin individualismia: jokaisen asunnon voi suunnitella yksilölliseksi.

10.03.2015

15

Rakennukseen suunnitellut asunnot toteuttivat erinomaisesti 1890-luvun ja 1900-luvun alun ihanteita huonejärjestelyiltään, hygieniatiloiltaan, valoisuudeltaan ja arkkitehtuuriltaan.

Rakennuttaja Julius Tallbergin kotimaiset ja kansainväliset rakennusteollisuusyhteydet liitettynä nuorten suunnittelijoiden näkemykseen ja kokeneisiin rakentajiin ovat tuottaneet vaikuttavan ja ainutlaatuisen kokonaistaideteoksen. Kokonaisuus on säilynyt monilta osin alkuperäisenä ja eri aikoina tehdyt muutokset ovat jäljitettävissä.

Porrashuoneen ja huoneistojen tilat ja tilasarjat, luonnonvalon käyttö asuintiloissa sekä yksityiskohtien runsaus ja huolellinen toteutus muodostavat vaikuttavan kokonaisuuden. Erillisistä koristeaiheista mainittakoon porrashuoneen runsasmuotoiset koristereliefit, pääikkuna-aukkojen välipilastereiden saniaisreliefit, huoneistojen pääovien puuleikkauskoristelut, ikkuna- ja oviaukkojen muotoilu sekä pienipiirteiset dekoraatiot huoneistovissa. Asuinhuoneistoissa kolmannessa ja neljännessä kerroksessa ovat edelleen paikoillaan erikoiset metalliset Pohjois-Amerikasta tuodut kattoverhoilut.

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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

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

10.03.2015

16

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- värimallikatselmus
- loppukatselmus

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontaviraston lisäksi kaupunginmuseosta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Aloituskokoukseen mennessä tulee rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle esittää rakennusaikaisen kosteuden hallintasuunnitelma.

Rakennussuojelun vastuhenkilö hankkeessa on pääsuunnittelija, joka tarvittaessa neuvottelee kaupunginmuseon kanssa suojelun soveltamisesta.

Aloituskokoukseen mennessä tulee esittää suojaus- ja purkusuunnitelma.

Minkäänlaisia viranomaislupaa edellyttäviä rakennustöitä ei saa aloittaa ennen aloituskokousta, vastaavan mestarin hyväksyttämistä ja suojaus- ja purkusuunnitelman mukaisten suojaustoimenpiteiden toteuttamista.

Aloituskokoukseen mennessä hankkeeseen tulee nimetä kaupunginmuseon hyväksymä työmaa-aikainen antikvaarinen valvoja, jonka erityistä osaamisaluetta ovat kiinteään sisustukseen ja pintarakenteisiin liittyvät seikat.

Ennen julkisivun peittämistä ja huputtamista on julkisivun väristä tehtävä riittävän suuri värimalli ja se on hyväksytettävä paikan päällä pidetyssä katselmuksessa. Julkisivuväriytyksen tarkistaminen tulee perustua asiantuntevan

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

10.03.2015

17

pintakerroskonservaattorin tekemään julkisivujen kaikkia osia koskevaan väritutkimukseen.

Välipohjien uusiminen betonirakenteisena tulee minimoida eikä uusiminen saa vaarantaa säilytettäväksi esitettyjä kattopintoja.

Ilmanvaihtosuunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää myös rakennusfysikaaliseen toimivuuteen sekä siihen, että äkillisillä paineen vaihteluilla ei aiheuteta lisäriskiä mahdollisten rakenteisiin jääneiden haitta-aineiden leviämislle sisäilmaan.

Naapuritontin puolelle sijoitettavien sopimusluonnoksessa lueteltujen naapuritonttia 8-147-9 rasittavien oikeuksien (rakennerasitteet, laiterasitteet, käyttörasitteet huoltorasitteet, yhteirasitteet ja seinärasitteet) käytettävyyden ja pysyvyyden on varmistettava perustamalla ko. rasitteet ennen rakennuksen käyttöönottoa. Jos ko. oikeudet eivät ole käytettävissä käyttöönoton yhteydessä, tulee hakijan esittää tyydyttävät tilapäisjärjestelyt.

Hankkeesta tulee tehdä erillinen korjausraportti, josta toimitetaan kopio kaupunginmuseoon. Dokumentoinnin periaatteista ja käytännöistä on syytä sopia ennen rakennustöihin ryhtymistä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Rakennusvalvontavirastoon tulee toimittaa rakennusviraston alueidenkäyttöpäällikön sijoituslupa katualueelle ulottuvien salaojitus yms. töiden tekemiselle ennen ko. töihin ryhtymistä.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamista tiedotetaan rakennusvalvontaviranomaista hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista. Muutokset lupa-asiakirjoihin toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle aloituskokouksessa sovittavalla tavalla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Lupapäätöksestä lähetetään pöytäkirjaote kaupunginmuseoon.

Lupapäätöksestä lähetetään pöytäkirjaote huomautuksen tehneelle rajanaapurille Satamakatu 5 ((8-14-1).

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

10.03.2015

18

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - i §, 125 §, 133 §,
135 §, 150 d §

Liitteet

Poikkeamispäätös
Rakennushankeselvitys
Sijaintikartta
Kaupunginmuseon lausunto
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
13.03.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Hannu Havas
puh. 310 26348

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

10.03.2015

19

Tunnus	14-3721-14-B
Hakija	Kiinteistö Oy Taivallahden Komppania Kiinteistö Oy Taivallahden Pataljoona
Rakennuspaikka	Taka-Töölö, 091-014-0484-0039 Mechelininkatu 32a
Pinta-ala	10253 m ²
Kaava	Asemakaava 12193
Lainvoimaisuus	2013
Sallittu kerrosala	8360 m ²
Rakennettu kerrosala	8203 m ²
Alueen käyttö	to 39 muodostuu tontista 14485/4 PA/s Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue, joka on arvokas historiallinen, sotilaallinen ympäristökokonaisuus. Pihan kenttämäinen ja avoin ilme tulee säilyttää. sr-1 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. kt/s Suojeltava katos. as Asuinrakennusten ja asuntoloiden rakennusala. kl Liikerakennusten rakennusala. h Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. ma Maanalainen pysäköintitila.
Pääsuunnittelija	Puisto Anna Parviainen Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide

Käyttötarkoituksen muutos

Entiset kasarmirakennukset muutetaan pääkäyttötarkoituksiltaan vanhusten hoivakodiksi ja päivittäistavarakaupaksi. Rakennetaan maanalainen autosuoja.

Hankkeesta on annettu maisematyölausunto 14-34-15-M 12.1.2015 koskien piha-alueelle ja sen alle sijoittuvan rakentamisen valmistelevia töitä.

Käyttötarkoituksen muutokset ja rakentaminen kohdentuvat asemakaavassa suojeltuihin rakennuksiin ja piha-alueeseen.

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
---	--	---	---

Asemakaava sekä hanke- ja rakennussuunnittelu on tehty yhteistyössä Museoviraston kanssa.

Pohjaratkaisu

Mechelininkadun varren 4-kerroksinen, vuonna 1935 valmistunut miehistökasarmi muutetaan majoitus- ja hoitolaitostiloihin verrattavaksi vanhusten hoivakodiksi. Keskeimmällä korttelia sijaitseva 1-kerroksinen, vuonna 1936 valmistunut autohalli muutetaan päivittäistavaramyymäläksi ja sen kaarevat etutilat liiketiloiksi. Kellariin sijoitetaan paikoitustilaa laajentaen sitä myös piha-alueen alle.

Julkisivut

Katusivustojen julkisivut säilyvät muuttumattomina. Pihasisivustan julkisivut muuttuvat hoivakodin kattolapteen osuudella sekä kaupan lastausaluejärjestelyissä. Muut julkisivumuutokset ovat vähäisempiä. Julkisivut kunnostetaan kauttaaltaan vain välttämättömiltä osiltaan tarkoittaen mm. ikkunoiden kunnostamista sekä rappauksen uusimista erikseen sovittavalla tavalla rajatusti.

Tontin käyttö

Maanalaisen rakentamisen seurauksena muuttuu piha suurelta osin kansipihaksi. Kulkuyhteys maanalaisiin tiloihin sijoittuu osiltaan myös viereiselle tontille 14484/38. Asiasta on rasitesopimus. Pihajärjestelyt rakennetaan asemakaavamääräystä noudattaen painotetusti rajatulla määrällä pinnoitteita. Lastaus-, huolto- ja saattoliikenne integroidaan toisiinsa. Rakennetaan asumista palvelevia ulko-oleskelualueita. Sisäänkäyntien tuntumaan rakennetaan yhteensä 40 polkupyöräpaikkaa. Rakennetaan 90 autopaikkaa, joista 4 on mitoitettu liikkumisrajoitteisille.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan keskimmäiseen R2 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan hankkeessa on erityisen vaativa paikalla valmistettu rakenne, jossa on yli 15 m pitkä jänneväli. Tästä seuraten hankkeessa on erityismenettelyn tarve. Erityismenettely on suoritettavissa myös hankeorganisaation omilla laadunvarmistustoimenpiteillä rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla. Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen

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		

yhteydessä.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu kosteudenhallintasuunnitelma, haitta-ainekartoitus, ympäristötekniinen selvitys, purkupiiirustukset, julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus, selvitys kunnostettavista ikkunoista ja ulko-ovista sekä turvallisuusselvitys.

Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys on toimitettu.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 25.6.2014 (ennakkotunnus 14-1860-14-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset yksityiskohtasuunnitelmiin liittyvin ehdoin koskien asuinhuoneiden väliseiniä, ilmanvaihtokanavien aiheuttamia muutoksia sekä pihasuunnittelua. Suunnitelmia on täsmennetty lausunnon mukaisesti.

Museovirasto on 18.2.2015 antamassaan lausunnossa todennut kohtuudella otetun huomioon suojelumääräyksissä mainitut tärkeimmät yleistilat ja niitä koskevat määräykset ja muistuttaa, että ennen julkisivuihin kohdistuvia toimenpiteitä tulee työtavat ja materiaalit olla selvillä.

Museovirasto on puoltanut hanketta ehdoin, että

- jatkosuunnittelussa ja toteutusvaiheessa kiinnitetään huomiota varjeltavien yksityiskohtien (kiintokalusteet, ikkunat, ovet, koristemaalaukset, porraskohteet, lattiamateriaalit, valaisimet jne.) säilymiseen
- riittäväillä suunnitelmilla ja valvonnalla varmistetaan, että säilytettäväksi merkityjä rakennusosia, kuten tupakäytävien lattioita, ei purkutöiden yhteydessä tarpeettomasti vahingoiteta.
- ravintolakäyttöön muutettavassa ruokalassa huomioidaan tilassa oleva koristemaalaus mm. siten, etteivät alakattorakenteet peitä sitä. Talotekniikka ei olennaisesti saa muuttaa ruokalan vähäeleistä kattomaailmaa ja näin tilan yleisilmettä. Korjauksia niin alakattojen, sisävärien kuin koristemaalauksen osalta edelleen tarkennetaan ja tarvittaessa kuullaan Museovirastoa.
- alkuperäistä rappausta jätetään niissä kohdin, jossa korjaaminen paikka-rappauksilla on mahdollista.

Julkisivukorjausten tulee perustua tarvittaviin mallitöihin ja katselmuksiin.

- piha-alueen nykyiset avoimet kentät ja rakennusten väliset näkymät säilytetään. Pihasuunnitelmien tarkentuessa Museovirastoa tarvittavilta osin kuullaan. Pihan maanalaisten rakennustöiden yhteydessä varmistetaan, että rakennuksille ei aiheudu vahinkoa. Korjaamo-osan edustalle kaupan

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

lastausalueelle suunniteltu katosrakenne toteutetaan niin, että se on ulkonäöltään alisteinen olemassa olevalle kaarevalle lippa-aiheelle.

- tarkistetaan kaupunkikuvallisesti näkyville paikoille suunniteltujen piippujen sijoittelua Pohjoisen Hesperiankadun puolella ja hallin lappeilla sekä matalien valvomo-osien katoille tulevien ilmanvaihtolisäysten sijainnit.

- asuintilojen parvekkeiden turvallisuutta parantavat kaidelisäykset tehdään alkuperäinen kaide säilyttäen ja alkuperäiseen arkkitehtuuriin soveltuen

- Mechelininkadun puoleisen julkisivun muutokset pidetään mahdollisimman vähäisinä, joten esimerkiksi ikkunoiden on vastattava ulkoasultaan, materiaaliltaan ja kooltaan nykyistä ikkunaratkaisua.

Lisäksi Museovirasto muistuttaa: "Purkutöiden yhteydessä tulee erityisesti huolehtia, että rakennustyöt eivät vahingoita säilytettäväksi tarkoitettuja rakenteita tai rakennusosia.

Museovirasto suosittelee purkutöiden osalta tehtäväksi erillisen purkusuunnitelman, jossa on erityisesti kiinnitetty huomiota rakennustöissä käytettäviin purkutapoihin ja -jätteen kuljetukseen". "Rakennussuojelun kannalta olennaisista suunnitelmamuutoksista on syytä kuulla Museovirastoa.

Tarkentavien toteutussuunnitelmien ja työmallien kohteista sekä niiden hyväksyttämisen käytännöstä tulee sopia Museoviraston kanssa erikseen esimerkiksi aloituskokouksen yhteydessä.

Museovirasto on pidettävä hankkeen etenemisestä ajan tasalla. Kasarmin rakennuksiin tehtävistä korjauksista on syytä laatia korjausraportti, josta toimitetaan kopio Museovirastolle".

Rakennuslupa-asiakirjojen yhteydessä on toimitettu purkusuunnitelmat. Museoviraston huomautuksista seuraten on sekä täsmennetty ja muutettu suunnitelmia että kirjattu asioita lupamääräyksiksi.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeamat:

kerrosala ylittyy 81 m², eli 1 %. Rakennusalarajoja ylitetään maanalaisen rakentamisen sekä huoltoliikenteelle osoitetun ohjeellisen rajan osuuksilla. Piha-alueelle rakennetaan jätteiden

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

syväkeräysjärjestelmä. Sisäänkäyntiluiskan osa rakennetaan yleiselle katualueelle rakennusviraston tekemää sijoituspäätöstä noudattaen.

Poikkeamat asemakaavan suojelumääräyksistä:

- ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan osaan suojeltua voimistelusalua
- porrashuoneen kerroksia varustetaan lasipalo-ovilla ja -seinillä
- osaan käytäväkaappirivistöä integroidaan keittiövarustusta
- sivukäytäväkattojen betonilaattaa aukotetaan muottilaudoituksen poistamiseksi
- ravintolasalin keskiosalle rakennetaan alaslaskettu katto talotekniikan takia
- 2. ja 3. kerrosten parvekkeille rakennetaan asuinhuoneista kulkuyhteys korvaamalla ikkunoita ovilla
- em. parvekkeiden kaiteet varustetaan suojaverkoilla ja käsijohteilla
- sisäänkäyntien esteettömyyttä parannetaan ovia leventämällä ja luiskajärjestelyillä
- miehistökasarmin harjalinjan muurattu seinä yläikkunoineen puretaan. Tilalle rakennetaan puurakenteinen seinä ja kiinteät ikkunat.

Suomen rakentamismääräyskokoelman säädöksiä (koskien uudisrakentamista) sovelletaan seuraavasti:

- ulkoseinien U-arvoa parannetaan nykyisestä siinä määrin kuin se on kohtuullista ja suojeluarvot huomioon ottaen mahdollista. Uudisrakentamisen vaatimustaso ei kauttaaltaan saavuteta.
- E-sarjan taulukoista ja lukuarvoista poiketaan pelastusviranomaisen allekirjoituksellaan hyväksymässä paloteknisessä suunnitelmassa mainitulla tavalla. Pääosin poikkeamien hyväksyttävyyys on seurausta rakennuksen sprinklauksesta.
- kunnostettavien ikkunoiden ääneneristysvaatimustaso on suunniteltu toteutuvan, mutta absoluuttista mittaustulosta vanhasta rakennusosasta ei ole saatavissa. Em. asemakaavan ääneneristävyytsvaade ei kuitenkaan kohdennu rakennusosiin, jotka rajaavat asuintiloja.

Poikkeamat sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman soveltaminen on harkittu hyväksyttäväksi. Poikkeamat ovat tarkoituksenmukaisia sekä rakennuspaikan käytettävyyden että rakennussuojelun takia ja seurausta suunnitelmien tarkentumisesta asemakaavan viitesuunnitelmatasosta.

10.03.2015

24

Rakennusoikeus 8360 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	Hoitokoti/palvelutalo	5173	239		5412
	Kellari	4014	1719		5733
	Liikerakennus	3030			3030
Autopaikat	Rakennetut	90			
	Yhteensä	90			

Hankkeen laajuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Museovirasto
Lausunto pvm 18.02.2015
Lausunnon tulos ehdollinen

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

Päätös lähetetään tiedoksi Museovirastoon.

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:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- jäteaitauspiirustus
- kaidedetaljit

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

10.03.2015

25

- katosdetaljit
- ikkuna- ja ovidetaljit
- vesikattosuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Erityismenettely on MRL 121 a §:n mukainen laadunvarmistus selvitys joko MRL 150 b §:n asiantuntijatarkastuksella tai MRL 150 c §:n tarkoittamana ulkopuolisena tarkastuksena rakennusvalvontaviranomaisen kanssa sopien.

Aloituskokoukseen tulee normaaliosanoton lisäksi kutsua Museoviraston edustaja. Kokouksessa esityslista-asiana käsitellään pääsuunnittelijan johdolla laadittu listaus tarkentavien toteutussuunnitelmien ja työmallien kohteista sekä niiden hyväksyttämisen käytännöstä.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Autojen renkaat on tarvittaessa pestävä ennen katuverkkoon liittymistä.

Rakennuslupapäätökseen vaikuttaneista lausunnoista seuraten ennen kunkin työvaiheen aloittamista ja suunnitelmein toimittamista rakennusvalvontaan edellytetään seuraavaa:

- pihasuunnitelma laaditaan yhteistyössä Museoviraston kanssa
- detaljisuunnitelmat koskien sisätiloja sekä ikkuna- ja ovisuunnitelmat tarkistutetaan Museovirastossa siellä

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

10.03.2015

26

sovittavassa laajuudessa ennen niiden toimittamista rakennusvalvontavirastoon

- purku- ja suojaussuunnitelma tarkistutetaan Museovirastossa ennen sen toimittamista työmaalle
- julkisivukorjaustarpeen laajuus täsmennetään
- ennen julkisivutöihin ryhtymistä miltään osin, so. ennen rappausten poistamista ja pintojen suojausta huputuksin tai vastaavalla tavalla, tehdään julkisivurappauksen korjaamisesta ja uusimisesta paikalle mallit viranomaisten arvioitaviksi. Malleista tarkistetaan pintojen rakeisuus, väritys ja paikkausten rajausta. Tätä mallikatselmusta varten on sallittavaa poistaa huonokuntoisimmaksi arvioitua rappausta. Asiasta laaditaan muistio tarvittavine liitteineen.
- laaditaan parvekekaiteen, myymälärakennuksen vesikaton sekä lastausalueen katoksen erityissuunnitelmat.

Ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöönottoa on tontin oltava rekisteröity ja rasitesopimuksessa mainitut rasitteet perustettuina. Rasitteet koskevat kulkuyhteyksiä.

Rakennuksesta ja uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Korjaustyöt raportoidaan Museoviraston kanssa sovittavalla tavalla ja raportti toimitetaan Museovirastoon.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 118 §, 121 a §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b-d §, 171 §, 172 § ja 175 §.

Liitteet	Sijaintikartta Museoviraston lausunto Hankekuvaus Pohjapiirustuskaaviot
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 13.03.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ulla Vahtera puh. 310 26324

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

10.03.2015

27

Tunnus	20-3746-14-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Försti
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0801-0007 Juutinraumankatu 9
Pinta-ala	853 m ²
Kaava	11770
Lainvoimaisuus	2009
Sallittu kerrosala	3726 m ²
Alueen käyttö	AL, asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Antila Jari arkkitehti Optiplan Oy

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen

Jätkäsaarella kuudeksi tontiksi jaetun "Airut-korttelin" tontille 7 rakennetaan 7-kerroksinen kaksipiortainen asuinkerrostalo.

Tilaratkaisu

Asuntoja rakennetaan rakennuksen 2.-7. kerroksiin yhteensä 52 kpl. Suurin asunto on huoneistoalaltaan 94 m² (4H+ KT+S) ja pienin 35 m² (1H+KT); keskipinta-ala on 62,2 m². Asunnot varustetaan valtaosin lasitettavin parvekkein ja osa suuremmista asunnoista omin saunoin.

Rakennuksen kellariin ja 1. kerrokseen sijoitetaan varasto-, yhteis- ja teknisiä tiloja, sekä kulkutie korttelia varten rakennettavaan maanalaiseen Airut-parkki -pysäköintilaitokseen (lupa 20-13-13-A). Lisäksi rakennukseen sijoitetaan alueen yhteisväestönsuojaan (lupa 20-1837-12-A) johtava kulkutie ja katolle johtavia ilmanvaihtokuiluja Staran maanalaisista tiloista (lupa 20-1838-12-A).

Viereiselle As Oy Ankkurinapin tontille 8 rakennetaan yhteisjärjestelyn turvin koko korttelia 20801 palvelevat pesula-, harraste- ja kokoontumistilat sekä saunatilat.

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

Julkisivut

Rakennuksen monoliittimainen ilme toteutetaan pääasiassa paikalla muuratulla poltetulla muuratulla tiilellä, jonka väri on vaalea harmaa. Parvekekaiteet sisäpihan puolella ovat värillistä silkkipainettua lasia.

Rakennuksen tasakatolle sijoitetut aurinkopaneelit on päädyistään suojattu nostetulla räystäsmuurilla. Paneelien kulman mukaan muotoiltu räystäslinja muodostaa voimakkaan aaltomaisen kuvion.

Tontin käyttö

Rakennuksen oleskelupiha sijoittuu yhteiskäyttöiselle pihakannelle As Oy Ankkurinapin tontille 8. Piha rakennetaan rakennusten väliin jäävien yhteis- ja liiketilojen päälle. Kulku kyseiselle sisäpihalle tapahtuu porrashuoneiden kautta 2. kerroksen tasolta. Sisäpihalta on myös porras- ja luiskayhteys Hyväntoivonpuistoon.

Pysäköinti, väestönsuoja ja jätehuolto

Asemakaavan edellyttämät 31 autopaikkaa sijoitetaan Airutparkkipysäköintilaitokseen Hyväntoivonpuiston alle. Vaaditut 102 väestönsuojapaikkaa osoitetaan Jätkäsaaren alueelle rakenteilla olevaan yhteisväestönsuojaan. Rakennuksen jätehuolto tukeutuu alueelliseen putkikeräysjärjestelmään.

Selvitykset

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

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Korttelin yhteisten tilojen, rakenteiden, taloteknisten laitteiden ja kulkuteiden aiheuttamat rasitteet ja käyttöoikeudet määritellään kortteliin laadittavassa yhteisjärjestelyssä, josta on alustava

10.03.2015

29

sopimus lupahakemuksen liitteenä.

Kohde on toimitetun hankekuvauksen mukaan esteetön.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta pitää puoltavassa lausunnossaan 19.2.2014 (20-108-14-E) hanketta onnistuneena ja toteaa sen tuovan toivottua uutta näkökulmaa suomalaiseen rakentamiseen.

Länsisataman alueryhmä puoltaa 27.2.2014 lausunnossaan suunnitelmien hyväksymistä.

Lausunnoissa annetut kommentit on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Lisäselvitys

Alunperin Sitran ja Helsingin kaupungin käynnistämän "Kehittyvä kerrostalo" -korttelihankkeen lähtökohtana on ollut kestävän rakentamisen Low2No-suunnittelukilpailu. Kilpailun tuloksen pohjalta hankkeen nykyiset osapuolet, SRV ja VVO suunnittelijoinaan Sauerbruch-Hutton ja Optiplan Oy, ovat jatkokehittäneet -kokonaiskonseptia, jonka keskeiset tavoitteet liittyvät hiilijalanjäljen minimointiin, matalahiilisiin rakennusmateriaaleihin ja menetelmiin, käytönaikaiseen energiatehokkuuteen, älykkäisiin teknisiin järjestelmiin ja matalahiilisen elämäntavan mahdollistamiseen.

Korttelikokonaisuus pitää sisällään korkotuettuja vuokra-asuntoja, vapaarahoitteisia omistusasuntoja sekä markkinahintaisena että HITAS-ehdoin, toimitiloja, liiketiloja ja korttelin toimijoiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja yhteisöllisyyttä tukevia tiloja.

Kortteliin rakennetaan 6 tiilipintaista 7-8-kerroksista asuinkerrostaloa: As Oy Ankkurinappi (SRV-A), As Oy Försti (SRV-B), As Oy Välimerenkatu 8 (VVO), As Oy Mantteli (Hitas-A), As Oy Vinssi (Hitas-B) sekä As Oy Visseli (SRV-C). Förstissä ja Välimerenkatu 8:ssa on kellarikerros.

Rakennusten keskelle muodostuva piha-alue on kolmiosainen; keskellä korttelia katutasossa oleva puolijulkinen piha mahdollistaa kevyen liikenteen korttelin läpi ja sen yhteydessä oleviin liiketiloihin. Keskipihan kummallakin puolella on 2. kerroksen tasolle liike- ja yhteistilojen päälle rakennettavat, asuntoja palvelevat oleskelu- ja leikkipihat.

10.03.2015

30

Suunnitelmaa on kuvattu tarkemmin esityslistan liitteenä olevassa hankekuvauksessa, jossa on mukana myös kuvaus korttelin toteuttamisessa huomioitavista Innovaatiotavoitteista.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1) Tontille 7 rakennettava kerrosala 3823 kem2 ylittää tonttijaon myötä syntyneen rakennusoikeuden (3726 kem2) 2,6 %. Koko korttelissa ylitys tulee olemaan n. 3,5 %.

2) Rakennuksen kaksi ylintä kerrosta toteutetaan asemakaavan sallimaa laajempina kaavamääräysten salliessa enintään 1/2 ja 1/3 suurimman kerroksen alasta. Kilpailuehdotuksen mukaisesti 2.-6. kerrosten ulokkeina toteutettavat erkkerit ja parvekelinjat on jätetty pois julkisivusta 7. kerroksessa.

Hakija perustelee edellä mainittuja poikkeamisia mm. seuraavasti: Muista asemakaavan kortteleista poiketen kyseisen suurkorttelin kaavamerkinnot kaavakartassa on jätetty vähäisiksi, ettei liikaa rajoiteta kilpailuehdotusten ideointia. Korttelikokonaisuuden muotokieltä ja massoittelemia on voittaneen ehdotuksen pohjalta viety kokonaisvaltaisesti eteenpäin. Ylimpien kerrosten rikkominen suuremmilla sisäänvedoilla muuttaisi olennaisesti suunnittelukilpailun kautta kehitettyä ratkaisua, jossa rakennusten plastinen muotokieli tarkoituksellisesti poikkeaa ympäristön rakennusten suoraviivaisemmasta ja riktummasta muotokielestä.

3) Asemakaava edellyttää sisäpihoille ulkopuolista, esteetöntä kulkutietä kadulta. As Oy Helsingin Förstin 2. kerroksen tasalla olevalle oleskelupihalle on esteetön kulku porrashuoneiden kautta sekä Hyväntoivonpuistosta.

Hakijan perustelu: Airutin puolijulkiselle sisäpihalle maantasossa on esteetön kulkutie kadulta. Se mahdollistaa myös esteettömän kulun korttelin läpi Välimerenkadulta Juutinraumankadulle. 1.kerroksen päälle rakennettava As Oy Helsingin Förstin oleskelupiha on vain taloyhtiön käytössä ja esteetön kulku yläpihalle on järjestetty siksi sisäkautta, minkä lisäksi pihakannelta on esteetön yhteys puistoon.

4) Asemakaavan mukaan pihalla sijaitsevien asuntoterassien lattiataso pitää olla 0,4 m pihatasa korkeammalla. 2. kerroksen tasolla olevat oleskelupihat ja niillä sijaitsevat asuntoterassit ovat suunnitelmissa kuitenkin pihan tasolla.

Hakijan perustelu: Pihatason rakenteet ja alapuolella olevien tilojen vaatima korkeus nostavat pihatason lähelle asuntojen lattiatasoa. Samasta syystä istutusten vaatimat istutuskerrokset pihakansien päällä rajataan pihakannen tasoa ylemmäs nousevalla julkisivutiilimuurauksella, vaikka asemakaavan mukaan pihatason yläpuolelle nousevia istutusaltaita ei sallita.

5) Korttelipihoille johtavat pelastustiet sekä muut esteettömät kulkuaukot pitää kaavan mukaan rajata katutilasta teräsrakenteisin portein. Suunnitelmissa puolijulkista jalankulkuväylää korttelin läpi ei ole rajattu porteilla.

Hakijan perustelu: Sisäpihan puolella on liikehuoneistoja ja väylä on kaavassa osoitettu yleiselle jalankululle.

6) Rakennuksen länsipäädyn parvekkeet ylittävät tontin rajan paikoin 1,8 m rakennusjärjestyksen 6 §:n salliessa enintään 1,5 m ylityksen. Parvekkeiden alikulkukorkeus ylittää kuitenkin rakennusjärjestyksen edellyttämän 3,2 m.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

3726 / 22000 m²

ky 8000 m² saadaan korttelissa enintään varata toimistotilaksi. m 800 m² on korttelissa vähintään varattava ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi, mikä toteutetaan korttelin muilla tonteilla.

Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- 1) asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat
- 2) porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan maantasokerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä
- 3) pysäköintitilojen hormit ja poistumistiet
- 4) ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävät rakenteet (MRL 115 § 3 mom).

Rakennuslautakunnan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän alueellisen rakentamistapaohjeen mukaan asemakaavamääräyksistä voidaan lisäksi myöntää vähäisiä

poikkeuksia seuraavasti:

5) AK-korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

6) Teknisiä tiloja ja ilmastointilaitteita on mahdollista sijoittaa kerrokseen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi kerroslukujen ja rakennusalojen puitteissa kaupunkikuvallisesti hyväksyttävällä tavalla.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
kerrosalaa		3823		3823
lisäkerrosalaa 1		533		533
lisäkerrosalaa 2		46		46
lisäkerrosalaa 4		242		242
lisäkerrosalaa 5		211		211

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5864 m ²
Tilavuus	19400 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

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:

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 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
---	--	---	---

10.03.2015

33

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty 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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Ennen töiden aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Tähän on kutsuttava rakennusvalvontaviraston edustajan lisäksi Jätkäsaaren alueen logistiikkaoperaattori, edustajat rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta sekä kiinteistöviraston geotekniseltä osastolta. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristökeskukselle.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma sekä selvitys kohteen sää- ja olosuhdesuojauksesta. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily voi tapahtua turvallisesti.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä

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

ympäröivien alueiden rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

Hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa on HKR:n sijoitusluvalla varmistettava suunnitelman mukaisen pelastustien rakentaminen Hyväntoivonpuistoon.

Energiaselvityksessä ilmoitettu ilmanvuotoluku on todennettava ennen käyttöönottoa tehtävällä tiiviysmittauksella. Tiiviys on mitattava satunnaisesti niin, että valituksi tulee vähintään yksi alimman, yksi ylimmän ja yksi välikerrostason huoneisto. Mittauksen allekirjoitettu pöytäkirja on esitettävä käyttöönottokatselmuksessa.

Tarvittavien väestönsuojapaikkojen tulee olla rakennettuina alueelliseen yhteissuojaan viiden vuoden kuluessa alueen ensimmäisen rakennuksen (tontti 20812/3) osittaisesta loppukatselmuksesta (9.11.2011).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on auto- ja väestönsuojapaikkojen pysyvyys varmistettava rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Mikäli lopulliset autopaikat, kerhotilat ja korttelipesula eivät rakennuksen valmistuessa ole käytettävissä, ne on korvattava ennen käyttöönottoa rakennusvalvontavirastossa hyväksyttävien väliaikaisjärjestelyin.

Ennen loppukatselmusta tulee perustaa rasitteet/yhteisjärjestely toimitetun yhteisjärjestelysopimuksen mukaisista ja muista rakennuksen käytön edellyttämistä toiminnallisista ja rakenteellisista rasitteista. Yhteisjärjestelyissä on huomioitava myös maanluovutuksessa asetetut ehdot.

Rasiteluonteisten asioiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla tai muulla rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g §, 117 i §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 171 §, 172 § ja 175 §

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

10.03.2015

35

Maankäyttö- ja rakennusasetus 83 §
Pelastuslaki 71 §

Liitteet	Sijaintikartta Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto Hankeselostus Alueryhmän muistio
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 13.03.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pirkka Hellman puh. 310 26340

10.03.2015

36

Tunnus	20-0237-15-A
Hakija	Fastighets Ab Victoria
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0817-0007 Jätkäsaarenkuja 12
Pinta-ala	605 m ²
Kaava	12204
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	2185 m ²
Alueen käyttö	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)
Pääsuunnittelija	Ahlman Stefan arkkitehti Arkk tsto Stefan Ahlman Oy

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen.

Lupaa haetaan 8-kerroksiselle uudisrakennukselle osaprojektina koko korttelin 20817 käsittävälle Kvarteret Victoria-rakennushankkeelle korttelin tontille 7 (H-porras).

Osaprojektille 1 on aiemmin myönnetty rakennuslupa 20-2150-14-A käsittäen korttelin Välimerenkadun, Livornonkadun ja Jätkäsaarenkujan aukion puoleiset rakennusmassat.

Hanke on vapaarahoitteinen yhden portaan pistemäinen vuokra-asuinkerrostalo. Rakennus rajoittuu Hyväntoivonpuistoon ja kiinni viereiseen tontin 8 asuinrakennukseen.

Rakennuskokonaisuus tonteilla 7, 8. ja 9 jakaantuu kolmeen hallinnolliseen yhtiöön, joiden keskinäisistä suhteista laadittavat alustavat hallintaoikeussopimus sekä yhteisjärjestelysopimus samaan korttelin tulevien yhtiöiden ja Helsingin kaupungin välillä on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä, ja kiinteistövirasto on kannanotossaan hyväksynyt nämä.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 34 asuntoa, yksiöitä, kaksioita ja kolmioita ja 6h+k asuntoja, kooltaan 30,5 -112,5 m², Keskipinta-ala on 46 m².

Yhteistiloja sijaitsee ylimmässä kerroksessa (saunaosasto) sekä kellarissa mm. irtaimistovarastot, talopesula ja ulkoiluvälinevarasto.

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
---	--	---	---

Tontin käyttö

Tontin 7, 8 ja 9 sekä koko korttelin käyttöön on suunniteltu yhteinen oleskelu- ja leikkihiha istutuksineen. Imujätejärjestelmän asema sijaitsee korttelin osaprojektissa 1.

Julkisivut

Kohteen päämateriaali on puhtaaksi muurattu kapea tumma ruukintiili ulkolaidalla ja vaalea tiili sekä peruspintana valkea rappaus sisäpihalla. Ryhmärakennuttamispuolen julkisivu on pystysuuntaista laattaa nk. votsiin kiinnitettynä betonipintaan. Rakennuksissa on tasakatto. Ylimmät kattokerrokset ovat sisäänvedetyt. Kattokerrosten julkisivumateriaali on pronssieloksoitua alumiinipeltiä. Jalustasokkelit ovat valkaistua betonia.

Tontin käyttö

Tonttien 7, 8 ja 9 piha-alueet on käsitelty yhteisenä oleskelu- ja leikkihihana yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Esteettömyys, pyöräpaikat

Kohde on esteetön, myös kaikki parvekkeet. Autopaikat sijaitsevat kalliosuojassa. Yhteistilaselvityksen mukaan polkupyöräpaikkoja sisällä on 17 kpl, ulkona pihalla 41 kpl.

Pysäköinti ja väestönsuoja

Asemakaavan edellyttämät 63 ulkopuolista autopaikkaa sijoitetaan kortteleita varten rakennettavaan Jätkäsaaren pysäköintilaitokseen Hyväntoivonpuiston alle. Tätä tonttia varten niistä varataan 17 kpl. Vaaditut 81 väestönsuojapaikkaa on osoitettu pysäköintilaitoksessa sijaitsevaan yhteisväestönsuojaan.

Selvitykset

Pääsuunnittelijan toimittama hankeselostus koskien tontteja 7, 8 ja 9 on toimitettu rakennusluvan liitteenä.

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

10.03.2015

38

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Alustava työnaikainen kosteudenhallintasuunnitelma on esitetty lupakäsittelyn yhteydessä.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Asunnoissa on keskitetty ilmanvaihto. Rakennus liitetään kaukolämpöön.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on koko korttelin rakentamista koskevassa lausunnossaan 12.3.2014 (20-624-14-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Lausunnossa todetaan lisäksi pihasuunnittelun vaativan erityistä huomiota. Lausunnossa annetut kommentit on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Alueryhmä on käsitellyt julkisivukysymyksiä 262.2015 pidetyssä kokouksessa.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1. rakennusraja

Rakennus ylittää rakennusalueen rajaa pihanpuolen noppamaisella osalla vähäisesti, n. 1.3 metriä.

2. Julkisivumateriaali

Rakennuksen julkisivujen on oltava asemakaavan mukaan pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Rappausta ei tehdä muuratun rakenteen päälle, eikä tiililaattaverhous ole muurattu, vaan kiinnitetty betonitaustaan.

Pihasivustat tehdään valkoiseksi kolmikerrosrappaamalla järjestelmän mukaisen eristekerrosten päälle. Hyväntoivonpuiston

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

julkisivu, lämmin ja kylmien parvekerakenteiden umpiosuudet, toteutetaan tummasävyisellä ruskean mustalla märkälyödyllä tiililaatalla betonipintaan, asennettuna pystysuuntaisesti, nk. "votsiin".

Hakija on esittänyt vähäisille julkisivumateriaalipoikkeamisille hyväksyttävät perusteet hankeselostuksessa.

Rakennuslautakunnan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän alueellisen rakentamistapaohjeen mukaan asemakaavamääräyksistä voidaan lisäksi myöntää vähäisiä poikkeuksia seuraavasti:

Teknisiä tiloja ja ilmastointilaitteita on mahdollista sijoittaa kerroksiin kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi kerroslukujen ja rakennusalojen puitteissa kaupunkikuvallisesti hyväksyttävällä tavalla. (lisäkerrosala 6).

Poikkeamia on käsitelty alueryhmässä tämän korttelin osalta, ja todettu ne vähäisiksi ja hyväksyttäviksi.

Rakennusoikeus

2185 m²(tontin 7 osuus korttelin osaprojektin tonteille 7-9 yhteiskerrosalasta 8435 m²)

Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

lisäkerrosala 1) AK- 1 korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa

lisäkerrosala 2) asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat

lisäkerrosala 3) ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävät rakenteet (MRL 115 § 3 mom.)

Rakennuslautakunnan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän alueellisen rakentamistapaohjeen mukaan asemakaavamääräyksistä voidaan lisäksi myöntää vähäisiä poikkeuksia seuraavasti:

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

10.03.2015

40

lisäkerrosala 6) Teknisiä tiloja ja ilmastointilaitteita on mahdollista sijoittaa kerrokseen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi kerroslukujen ja rakennusalojen puitteissa kaupunkikuvallisesti hyväksyttävällä tavalla.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		2158		2158
	lisäkerrosalaa 1		140		140
	lisäkerrosalaa 2		41		41
	lisäkerrosalaa 3		93		93
	lisäkerrosalaa 6		28		28
	Kellarikerros		207		207
Autopaikat	Rakennetut	17			
	Kiinteistön ulkopuoliset	17			
	Yhteensä	17			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	2649 m ²
Tilavuus	8700 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

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:

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		

10.03.2015

41

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Aloituskokoukseen mennessä tulee rakennusvalvontavirastoon toimittaa lopullinen työnaikaisen kosteudenhallinnan suunnitelma.

Ennen töiden aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Tähän on kutsuttava rakennusvalvontaviraston edustajan lisäksi Jätkäsaaren alueen logistiikkaoperaattori, edustajat rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta sekä kiinteistöviraston geotekniseltä osastolta. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristökeskukselle.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma.

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

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

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

Energiaselvityksessä ilmoitettu ilmanvuotoluku todennetaan ennen rakennuksen käyttöönottoa tehtävällä tiiviysmittauksella. Tiiviys mitataan satunnaisesti niin, että valituksi tulee vähintään yksi alimman, yksi ylimmän ja yksi välikerrostason huoneisto.

Tarvittavien väestönsuojapaikkojen tulee olla rakennettuina alueelliseen yhteissuojaan viiden vuoden kuluessa alueen ensimmäisen rakennuksen (tontti 20812/3) osittaisesta loppukatselmuksesta (9.11.2011).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on auto- ja väestönsuojapaikkojen pysyvyys varmistettava rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Mikäli lopulliset autopaikat eivät rakennuksen valmistuessa ole käytettävissä, ne on korvattava ennen käyttöönottoa rakennusvalvontavirastossa hyväksyttävien väliaikaisjärjestelyin.

Ennen loppukatselmusta tulee perustaa rasitteet/yhteisjärjestely rakennuksen käytön edellyttämistä toiminnallisista ja rakenteellisista rasitteista/yhteisjärjestelyistä. Näissä on huomioitava myös maanluovutuksessa asetetut ehdot.

Rasiteluonteisten asioiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla tai muulla rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa on HKR:n sijoitusluvalla varmistettava suunnitelman mukaisen pelastustien rakentaminen Hyväntoivonpuistoon.

Rakennuksesta ja asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

10.03.2015

43

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 a-i §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §,
171 §, 172 § ja 175 §
Pelastuslaki 71§

Liitteet	Rakennushankeselvitys Sijaintikartta
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 13.03.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Markku Lehtinen puh. 310 26429

10.03.2015

44

Tunnus	20-0238-15-A
Hakija	Fastighets Ab Victoria
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0817-0008 Jätkäsaarenkuja 16
Pinta-ala	876 m ²
Kaava	12204
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	3700 m ²
Alueen käyttö	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)
Pääsuunnittelija	Ahlman Stefan arkkitehti Arkk tsto Stefan Ahlman Oy

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen.

Lupaa haetaan 8-kerroksiselle uudisrakennukselle osaprojektina koko korttelin 20817 käsittävälle Kvarteret Victoria-rakennushankkeelle korttelin tontille 8 (G-porras).

Osaprojektille 1 on aiemmin myönnetty rakennuslupa 20-2150-14-A käsittäen korttelin Välimerenkadun, Livornonkadun ja Jätkäsaarenkujan aukion puoleiset rakennusmassat.

Hanke on vapaarahoitteinen yhden portaalan pistemäinen vuokra-asuinkerrostalo. Rakennus rajoittuu Hyväntoivonpuistoon ja kiinni viereisten tonttien 7 ja 9 asuinrakennuksiin.

Rakennuskokonaisuus tonteilla 7, 8. ja 9 jakaantuu kolmeen hallinnolliseen yhtiöön, joiden keskinäisistä suhteista laadittavat alustavat hallintaoikeussopimus sekä yhteisjärjestelysopimus samaan korttelin tulevien yhtiöiden ja Helsingin kaupungin välillä on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä, ja kiinteistövirasto on kannanotossaan hyväksynyt nämä.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 53 asuntoa, yksiöitä, kaksioita ja kolmioita, 4h+k ja 6h+k asuntoja, kooltaan 34,5 -96,5 m². Keskipinta-ala on 53 m². Yhteistiloja sijaitsee ylimmässä kerroksessa (saunaosasto) sekä kellarissa mm. irtaimistovarastot, talopesula ja ulkoiluvälinevarasto.

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		

Tontin käyttö

Tontin 7, 8 ja 9 sekä koko korttelin käyttöön on suunniteltu yhteinen oleskelu- ja leikkihiha istutuksineen. Imujätejärjestelmän asema sijaitsee korttelin osaprojektissa 1.

Julkisivut

Kohteen päämateriaali on puhtaaksi muurattu kapea tumma ruukintiili ulkolaidalla ja vaalea tiili sisäpihalla sekä peruspintana valkea rappaus sisäpihalla. Ryhmärakennuttamispuolen julkisivu on pystysuuntaista laattaa nk. votsiin kiinnitettynä betonipintaan. Rakennuksissa on tasakatto. Ylimmät kattokerrokset ovat sisäänvedetyt. Kattokerrosten julkisivumateriaali on pronssieloksoitua alumiinipeltiä. Jalustasokkelit ovat valkaistua betonia.

Esteettömyys, pyöräpaikat

Kohde on esteetön, myös kaikki parvekkeet. Autopaikat sijaitsevat kalliosuojassa. Yhteistilaselvityksen mukaan polkupyöräpaikkoja sisällä on 95 kpl.

Pysäköinti ja väestönsuoja

Asemakaavan edellyttämät 30 ulkopuolista autopaikkaa sijoitetaan kortteleita varten rakennettavaan Jätkäsaaren pysäköintilaitokseen Hyväntoivonpuiston alle. Vaaditut 123 väestönsuojapaikkaa on osoitettu pysäköintilaitoksessa sijaitsevaan yhteisväestönsuojaan.

Selvitykset

Pääsuunnittelijan toimittama hankeselostus koskien tontteja 7, 8 ja 9 on toimitettu rakennusluvan liitteenä.

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

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

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

10.03.2015

46

Alustava työnaikainen kosteudenhallintasuunnitelma on esitetty lupakäsittelyn yhteydessä.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Asunnoissa on asuntokohtainen ilmanvaihto. Rakennus liitetään kaukolämpöön.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Julkisivumateriaali

Rakennuksen julkisivujen on oltava asemakaavan mukaan pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Rappausta ei tehdä muuratun rakenteen päälle, eikä tiililaattaverhous ole muurattu, vaan kiinnitetty betonitaustaan.

Pihisivustat tehdään valkoiseksi kolmikerrosrappaamalla järjestelmän mukaisten eristekerrosten päälle. Hyväntoivonpuiston julkisivu, lämmin ja kylmien parvekerakenteiden umpiosuudet, toteutetaan tummasävyisellä ruskean mustalla märkälyödyllä tiililaatalla betonipintaan, asennettuna pystysuuntaisesti, nk. "votsiin".

Hakija on esittänyt vähäisille julkisivumateriaalipoikkeamisille hyväksyttävät perusteet hankeselostuksessa.

Poikkeamia on käsitelty alueryhmässä tämän korttelin osalta, ja todettu ne vähäisiksi ja hyväksyttäväksi.

Rakennusoikeus

3700 m² (tontin 8 osuus korttelin osaprojektin tonteille 7-9 yhteiskerrosalasta 8435 m²)

Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

lisäkerrosala 1) AK- 1 korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi

10.03.2015

47

luonnonvaloa

lisäkerrosala 2) asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat

lisäkerrosala 3) ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävät rakenteet (MRL 115 § 3 mom.)

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		2677		2677
	lisäkerrosalaa 1		311		311
	lisäkerrosalaa 2		153		153
	lisäkerrosalaa 3		81		81
	Kellarikerros				0
Autopaikat	Rakennetut	30			
	Kiinteistön ulkopuoliset	30			
	Yhteensä	30			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4742 m ²
Tilavuus	15800 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

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

10.03.2015

48

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Aloituskokoukseen mennessä tulee rakennusvalvontavirastoon toimittaa lopullinen työnaikaisen kosteudenhallinnan suunnitelma.

Ennen töiden aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Tähän on kutsuttava rakennusvalvontaviraston edustajan lisäksi Jätkäsaaren alueen logistiikkaoperaattori, edustajat rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta sekä kiinteistöviraston geotekniseltä osastolta. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristökeskukselle.

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

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

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

Energiaselvityksessä ilmoitettu ilmanvuotoluku todennetaan ennen rakennuksen käyttöönottoa tehtävällä tiiviysmittauksella. Tiiviys mitataan satunnaisesti niin, että valituksi tulee vähintään yksi alimman, yksi ylimmän ja yksi välikerrostason huoneisto.

Tarvittavien väestönsuojapaikkojen tulee olla rakennettuina alueelliseen yhteissuojaan viiden vuoden kuluessa alueen ensimmäisen rakennuksen (tontti 20812/3) osittaisesta loppukatselmuksesta (9.11.2011).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on auto- ja väestönsuojapaikkojen pysyvyys varmistettava rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Mikäli lopulliset autopaikat eivät rakennuksen valmistuessa ole käytettävissä, ne on korvattava ennen käyttöönottoa rakennusvalvontavirastossa hyväksyttävien väliaikaisjärjestelyin.

Ennen loppukatselmusta tulee perustaa rasitteet/yhteisjärjestely rakennuksen käytön edellyttämistä toiminnallisista ja rakenteellisista rasitteista/yhteisjärjestelyistä. Näissä on huomioitava myös maanluovutuksessa asetetut ehdot.

Rasiteluonteisten asioiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla tai muulla rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa on HKR:n sijoitusluvalla varmistettava suunnitelman mukaisen pelastustien rakentaminen Hyväntoivonpuistoon.

Rakennuksesta ja asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

10.03.2015

50

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 a-i §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §,
171 §, 172 § ja 175 §
Pelastuslaki 71 §

Liitteet	Rakennushankeselvitys Sijaintikartta
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 13.03.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Markku Lehtinen puh. 310 26429

Tunnus	20-0239-15-A
Hakija	Bostads Ab Tre Smeder i Helsingfors
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0817-0009 Jätkäsaarenkuja 14
Pinta-ala	784 m ²
Kaava	12204
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	2550 m ²
Alueen käyttö	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)
Pääsuunnittelija	Ahlman Stefan arkkitehti Arkk tsto Stefan Ahlman Oy

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen.

Lupaa haetaan 8-kerroksiselle uudisrakennukselle osaprojektina koko korttelin 20817 käsittävälle Kvarteret Victoria-rakennushankkeelle korttelin tontille 9 (F-porras). Osaprojektille 1 on aiemmin myönnetty rakennuslupa 20-2150-14-A käsittäen korttelin Välimerenkadun, Livornonkadun ja Jätkäsaarenkujan aukion puoleiset rakennusmassat. Rakennus on vapaarahoitteinen yhden portaan pistemäinen vuokra-asuinkerrostalo. Rakennus rajoittuu Jätkäsaarenkujaan ja kiinni viereisiin tonttien 6 ja 8 asuinrakennuksiin. Tontille 6 on myönnetty rakennuslupa (20-2150-14-A) osana Victoria-korttelin osaprojektia 1.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 38 asuntoa, kaksioita, kolmioita ja 4h+k asuntoja, kooltaan 44,5 -96,5 m². Keskipinta-ala on 56 m².

Yhteistiloja sijaitsee ylimmässä kerroksessa (saunaosasto, talopesula) sekä kellarissa mm. irtaimistovarastot, ja ulkoiluvälinevarasto.

Tontin käyttö

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 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
---	--	---	---

Tontin 7, 8 ja 9 sekä koko korttelin käyttöön on suunniteltu yhteinen oleskelu- ja leikkihiha istutuksineen. Imujätejärjestelmän asema sijaitsee korttelin osaprojektissa 1.

Julkisivut

Kohteen päämateriaali on puhtaaksi muurattu kapea tumma ruukintiili ja vaalea tiili sekä peruspintana valkea rappaus sisäpihalla. Jätkäsaarenkujan puoleinen julkisivu on tiililaatta nk. votsiin kiinnitettynä betonipintaan.

Rakennuksissa on tasakatto. Ylimmät kattokerrokset ovat sisäänvedetyt. Kattokerrosten julkisivumateriaali on pronssieloksoitua alumiinipeltiä.

Jalustasokkelit ovat valkaistua betonia.

Esteettömyys, pyöräpaikat

Kohde on esteetön, myös kaikki parvekkeet. Autopaikat sijaitsevat kalliosuojassa. Yhteistilaselvityksen mukaan polkupyöräpaikkoja sisällä on 62 kpl, ulkona pihalla 2 kpl.

Pysäköinti ja väestönsuoja

Asemakaavan edellyttämät 63 ulkopuolista autopaikkaa sijoitetaan kortteleita varten rakennettavaan Jätkäsaaren pysäköintilaitokseen Hyväntoivonpuiston alle. Tätä tonttia varten niistä varataan 16 kpl. Vaaditut 68 väestönsuojapaikkaa on osoitettu pysäköintilaitoksessa sijaitsevaan yhteisväestönsuojaan.

Selvitykset

Pääsuunnittelijan toimittama hankeselostus koskien tontteja 7, 8 ja 9 on toimitettu rakennusluvan liitteenä.

Alustava yhteisjärjestelysopimus korttelin tonttien välillä on toimitettu lupakäsittelyn yhteydessä. Tonttien 7, 8 ja 8 yhteistilojen osalta järjestelyt sovitaan em. sopimuksessa.

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

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen

yhteydessä.

Alustava työnaikainen kosteudenhallintasuunnitelma on esitetty lupakäsittelyn yhteydessä.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Asunnoissa on keskitetty ilmanvaihto. Rakennus liitetään kaukokylmään kaukolämmön lisäksi.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on koko korttelin rakentamista koskevassa lausunnossaan 12.3.2014 (20-624-14-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Lausunnossa todetaan lisäksi pihasuunnittelun vaativan erityistä huomiota. Lausunnossa annetut kommentit on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Alueryhmä on käsitellyt julkisivukysymyksiä 25.2.2015 pidetyssä kokouksessa.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1. rakennusraja

Rakennus ylittää rakennusalueen rajaa pihanuolen noppamaisella osalla koilliseen vähäisesti, 0.4 metriä.

2. Julkisivumateriaali

Rakennuksen julkisivujen on oltava asemakaavan mukaan pääosiltaan paikalla muurattuja ja rapattuja. Rappausta ei tehdä muuratun rakenteen päälle, eikä tiililaattaverhous ole muurattu, vaan kiinnitetty betonitaustaan.

Pihasivustat tehdään valkoiseksi kolmikerrosrappaamalla järjestelmän mukaisten eristekerrosten päälle.

Hyväntoivonpuiston julkisivu, lämmin ja kylmien

parvekerakenteiden umpiosuudet, toteutetaan tummasävyisellä

ruskean mustalla märkälyödyllä tiililaatalla betonipintaan, asennettuna pystysuuntaisesti, nk. "votsiin".

Hakija on esittänyt vähäisille julkisivumateriaalipoikkeamisille hyväksyttävät perusteet hankeselostuksessa.

Rakennuslautakunnan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän alueellisen rakentamistapaohjeen mukaan asemakaavamääräyksistä voidaan lisäksi myöntää vähäisiä poikkeuksia seuraavasti:

Teknisiä tiloja ja ilmastointilaitteita on mahdollista sijoittaa kerroksiin kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi kerroslukujen ja rakennusalojen puitteissa kaupunkikuvallisesti hyväksyttävällä tavalla. (lisäkerrosala 6).

Poikkeamia on käsitelty alueryhmässä tämän korttelin osalta, ja todettu ne vähäisiksi ja hyväksyttäviksi.

Rakennusoikeus

2550 m² (tontin 9 osuus korttelin osaprojektin tonteille 7-9 yhteiskerrosalasta 8435 m²)

Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

lisäkerrosala 1) AK- 1 korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa

lisäkerrosala 2) asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat

lisäkerrosala 3) ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävät rakenteet (MRL 115 § 3 mom.)

Rakennuslautakunnan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän alueellisen rakentamistapaohjeen mukaan asemakaavamääräyksistä voidaan lisäksi myöntää vähäisiä poikkeuksia seuraavasti:

lisäkerrosala 6) Teknisiä tiloja ja ilmastointilaitteita on mahdollista sijoittaa kerroksiin kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi kerroslukujen ja rakennusalojen puitteissa kaupunkikuvallisesti

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

hyväksyttävällä tavalla.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		2526		2526
	lisäkerrosalaa 1		136		136
	lisäkerrosalaa 2		87		87
	lisäkerrosalaa 3		85		85
	lisäkerrosalaa 6		43		43
	Kellaritilaa		264		264
Autopaikat	Rakennetut	16			
	Kiinteistön ulkopuoliset	16			
	Yhteensä	16			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3137 m ²
Tilavuus	10300 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

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
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat

10.03.2015

56

- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- savunpoistosuunnitelma
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Aloituskokoukseen mennessä tulee rakennusvalvontavirastoon toimittaa lopullinen työnaikaisen kosteudenhallinnan suunnitelma.

Ennen töiden aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Tähän on kutsuttava rakennusvalvontaviraston edustajan lisäksi Jätkäsaaren alueen logistiikkaoperaattori, edustajat rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta sekä kiinteistöviraston geotekniseltä osastolta. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristökeskukselle.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä

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

ympäröivien alueiden rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

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

Energiaselvityksessä ilmoitettu ilmanvuotoluku todennetaan ennen rakennuksen käyttöönottoa tehtävällä tiiviysmittauksella. Tiiviys mitataan satunnaisesti niin, että valituksi tulee vähintään yksi alimman, yksi ylimmän ja yksi välikerrostason huoneisto.

Tarvittavien väestösuojapaikkojen tulee olla rakennettuina alueelliseen yhteissuojaan viiden vuoden kuluessa alueen ensimmäisen rakennuksen (tontti 20812/3) osittaisesta loppukatselmuksesta (9.11.2011).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on auto- ja väestösuojapaikkojen pysyvyys varmistettava rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Mikäli lopulliset autopaidat eivät rakennuksen valmistuessa ole käytettävissä, ne on korvattava ennen käyttöönottoa rakennusvalvontavirastossa hyväksyttävien väliaikaisjärjestelyin.

Ennen loppukatselmusta tulee perustaa rasitteet/yhteisjärjestely rakennuksen käytön edellyttämistä toiminnallisista ja rakenteellisista rasitteista/yhteisjärjestelyistä. Näissä on huomioitava myös maanluovutuksessa asetetut ehdot.

Rasiteluonteisten asioiden käytettävyyden ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla tai muulla rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Rakennuksesta ja asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 a-i §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 §, 172 § ja 175 §
Pelastuslaki 71 §

Liitteet

Rakennushankeselvitys
Sijaintikartta

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

10.03.2015

58

Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 13.03.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Markku Lehtinen puh. 310 26429

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

10.03.2015

59

Tunnus	31-3916-14-A
Hakija	As. Oy Helsingin Ariel
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-031-0114-0018 Kiviaidankatu 7
Pinta-ala	1927 m ²
Kaava	12241
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4328 m ²
Alueen käyttö	Muodostuu tontista 8. Asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Tontille saa sijoittaa myös julkisten palvelujen, kuten lasten päiväkotitiloja, liike- ja myymälä- ja ravintolatiloja sekä toimisto- ja työtiloja. Tonttien asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 m-m2. Tonteille saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen, kuten lasten päiväkotitiloja, liike- ja myymälä- ja ravintolatiloja sekä toimisto- ja työtiloja.
Pääsuunnittelija	Jaakkola Hannu arkkitehti Arkk tsto Hannu Jaakkola Oy

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon ja autohallin rakentaminen

Lauttasaareen rakennetaan seitsemän (7) kerroksinen asuinkerrostalo ja autohalli. Rakennus on kolmas osa neljälle tontille jaettua rakennuskokonaisuutta ja rakennus valmistuu vuokratuotantoon.

Tilaratkaisu ja julkisivut

Asuinhuoneistoja rakennetaan 2-7 kerrokseen yhteensä 71 huoneistoa. Suurin asunto on huoneistoalaltaan 104,5 (4h+ kt+s) ja pienin 32,5 m² (1h+kt); keskipinta-ala on 50,6 m². Suuria asuntoja kohteessa on toteutettu 42 % ja niiden keskipinta-ala on 52,2 m². Kokonaisuudessaan korttelin tonttien 17,18, 19 ja 20 yhteenlaskettujen asuntojen huoneistokoko tulee muodostumaan siten, että keskipinta-ala vaatimus täyttyy.

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

Julkisivut ovat pääosin valkoiseksi ohutrapattua paikalla muurattua tiiltä. Ensimmäisen kerroksen korkeudelta julkisivut ovat tumman harmaata graniittilaattaa ja monimuotoisessa rakennuksessa on tasakatto. Parvekkeiden ympärillä käytetään värillistä kehäaihetta.

Tontin käyttö ja yhteistilat

Oleskelu ja leikkipaikat sijaitsevat pihakannella sekä korttelin yhteispihalla. Tälle tontille on suunniteltu yhteistiloina irtaimisto- ja ulkoiluväline, lastenvaunuvarastot ja pesula sekä saunatila ja kerhohuone. Vaadituista 39:stä autopaikasta 36 kappaletta sijoitetaan autohalliin. Polkupyöräpaikat 1/30 k-m² 157 kpl sijaitsevat 125 kpl sisätiloissa ja 32 kpl pihalla.

Selvitykset

Pääsuunnittelijan laatima hankekuvaus on esityslistan liitteenä.

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

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 12.2.2014 (31-0361-14-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavamääräyksen keskipinta-ala vaatimuksesta poiketaan, siten että huoneistoalasta ei toteuteta suurien asuntojen pinta-alana vähintään 50%:a, vaan 42 % ja niiden asuntojen keskipinta-ala ei ole vähintään 80 h-m², vaan 52,2 h-m². Kokonaisuudessaan tonttien 17, 18, 19 ja 20 yhteenlaskettujen asuntojen huoneistokoko tulee muodostuman siten, että

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

keskipinta-ala vaatimus täyttyy.

Tontille kohdistuva autopaikkavaatimus on 39 autopaikkaa ja suunnitelmassa toteutetaan 36 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan tonttien 17, 18, 19 ja 20 yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Autopaikkoja jätetään toteuttamatta kolme kappaletta. Perusteluksi esitetään sitä, että alkuperäistä suunnitelmaa on jouduttu muuttamaan niin, että iv-konehuone on sijoitettu autohalliin ja pelastustien luiskaus on vienyt tilaa autohallista, joka on siten pienentynyt kolmen autopaikan verran.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävinä.

Rakennusoikeus 4328 k-m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4003		4003
porrashuone 20 m ² :n ylitys		454		454
liiketilaa		135		135
Työtilaa		177		177
Ulkoseinän 250 mm ylit.		301		301

Autopaikat	Yhteensä	36
	Rakennetaan	36

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
	S1	110	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7096 m ²
Tilavuus	24025 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Autosuojat RakMK E4

10.03.2015

62

Lausunnot

Lausunnon antaja Kiinteistövirasto
Lausunto pvm 05.01.2015

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksiin:

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

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.

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

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma sekä selvitys kohteen sää- ja olosuhdesuojauksesta.

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

Ennen loppukatselmusta tulee yhteisjärjestelysopimus päivittää tai perustaa tarvittavat rasitteet.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.3, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet	Sijaintikartta Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto Hankeselostus Havainnekuva
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 13.03.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Helena Koski puh. 310 26401

Tunnus	31-3917-14-A
Hakija	As Oy Helsingin Cordelia
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-031-0114-0019 Kiviaidankatu 5
Pinta-ala	1949 m ²
Kaava	12241
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4330 m ²
Alueen käyttö	Muodostuu tonteista 6 ja 8. Asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Tontille saa sijoittaa myös julkisten palvelujen, kuten lasten päiväkotitiloja, liike- ja myymälä- ja ravintolatiloja sekä toimisto- ja työtiloja. Tonttien asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 m-m2. Tonteille saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen, kuten lasten päiväkotitiloja, liike- ja myymälä- ja ravintolatiloja sekä toimisto- ja työtiloja.
Pääsuunnittelija	Jaakkola Hannu arkkitehti Arkk tsto Hannu Jaakkola Oy

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon ja autohallin rakentaminen

Lauttasaareen rakennetaan seitsemän (7) kerroksinen asuinkerrostalo ja autohalli. Rakennus on toinen osa neljälle tontille jaettua rakennuskokonaisuutta.

Tilaratkaisu ja julkisivut

Asuinhuoneistoja rakennetaan 2-7 kerrokseen yhteensä 63 huoneistoa. Suurin asunto on huoneistoalaltaan 119 m² (4h+kt+s) ja pienin 32,5 m² (1h+kt); keskipinta-ala on 59,8 m². Suuria asuntoja kohteessa on toteutettu 64 % ja niiden keskipinta-ala on 82,8 m².

Julkisivut ovat pääosin valkoiseksi ohutrapattua paikalla muurattua tiiltä. Ensimmäisen kerroksen korkeudelta julkisivut ovat tumman harmaata graniittia ja monimuotoisessa

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

rakennuksessa on tasakatto. Parvekkeiden ympärillä käytetään värillistä kehäaihetta.

Tontin käyttö ja yhteistilat

Oleskelu ja leikkipaikat sijaitsevat pihakannella sekä korttelin yhteispihalla. Tälle tontille on suunniteltu yhteistiloina irtaimisto- ja ulkoiluväline ja lastenvaunuväline, pesula ja kerhohuone sekä saunatilat, jotka palvelevat myös As Oy Helsingin Claudion käyttäjiä. Vaaditut autopaikat 37 kappaletta sijoitetaan autohalliin. Polkupyöräpaikat 1/30 k-m² 116 kpl sijaitsevat 92 kpl sisätiloissa ja 24 kpl pihalla.

Selvitykset

Pääsuunnittelijan laatima hankekuvaus on esityslistan liitteenä.

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

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupakäsittelyn aikana.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 12.2.2014 (31-0361-14-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 4330 k-m² ja suunnitelman mukainen 4341,5 k-m². Rakennusoikeus ylittyy 11,5 k-m² ollen 0,27 % rakennusoikeudesta. Perusteluksi esitetään rakenteiden toteutettavuutta ja yhtenäisen arkkitehtuurin saavuttamista.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja hyväksyttävänä.

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

10.03.2015

66

Rakennusoikeus 4330 k-m2

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4211		4211
porrashuone 20 m2:n ylitys		468		468
Työtilaa		130		130
Ulkoseinän 250 mm ylit.		300		300

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	106	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 7309 m²
Tilavuus 24877 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Autosuojat RakMK E4

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

10.03.2015

67

- 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.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma sekä selvitys kohteen sää- ja olosuhdesuojauksesta.

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

Ennen loppukatselmusta tulee yhteisjärjestelysopimus päivittää tai perustaa tarvittavat rasitteet.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden taseaselvityksessä on käytetty ilmanvuotolukua 1.3, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Sovelletut oikeusohjeet

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

10.03.2015

68

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

Liitteet	Sijaintikartta Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto Hankeselostus Havainnekuva
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 13.03.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Helena Koski puh. 310 26401

10.3.2015

69

Tunnus 35-0006-15-SEL

Valittajat XXXXXXXXXX XXXX
XXXXXXXXXX XXXXX

Rakennuspaikka Tuomarinkylä, 091-035-0162-0010

Muutoksenhaun kohde
35-0030-14-HAL

Päätöspvm 09.12.2014 §/nro 422

Esittelijä LAUSUNNON ANTAMINEN VALITUSASIASSA KOSKIEN
VELVOITEPÄÄTÖSTÄ

Rakennuslautakunta velvoitti 9.12.2014 § 422 XXXX XXXXXXn ja XXXXXX XXXXXXXXn tontin 35/162/10 haltijoina kummankin erikseen juoksevan uhkasakon uhalla poistamaan ilmavesilämpöpumppujen ilmastointikanavat kupuineen talousrakennuksen kahdelta julkisivulta ja palauttamaan ko. julkisivut vahvistettujen pääpiirustusten mukaisiksi välittömästi kuitenkin viimeistään 1.4.2015.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on tuhat euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kaksisataa euroa.

Velvoitetut valittivat päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka pyytää lautakunnan lausunnon valitukseen 20.3.2015 mennessä.

Päätösehdotus Rakennuslautakunta päättäne antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Palauttaen asiakirjat rakennuslautakunta pyydettyinä lausuntonaan esittää seuraavaa:

Tontin haltijat XXXX XXXXXX ja XXXXX XXXXXXXXXX vaativat valituskirjelmässään ensisijaisesti, että tehty hallintopakkopäätös tulee kumota ja velvoittaa Helsingin kaupunki korvaamaan muutoksenhakijoille aiheutuneet selvittely- ja oikeudenkäyntikulut. Toissijaisesti vaaditaan muutosta asetettuun määräaikaan, poistaa velvoite ilmavesilämpöpumpun poistoilmakanavan

poistamisesta talousrakennuksen päädyistä, poistaa asetettu uhkasakko ja velvoittaa korvaamaan selvittely- ja oikeudenkäyntikulut. Perustelut käyvät ilmi valituskirjelmässä.

ASIAN TAUSTA

Rakennuslautakunta toteaa, että velvoiteasian valmistelu alkoi rajanaapurin kirjelmästä. Naapuri toteaa kirjelmässään 14.9.2014, että "varsinainen pihamme on pieni, käyttöleveys 9 m (koko tontti 400 m²). Hiekkalaatikolla tai terassillamme, jotka sijaitsevat noin 2 m päässä kuvuista/laitteista ei mielellään edes vietä aikaa kun laitteen melu ja ulkonäkö harmittaa niin paljon." Tätä viestiä naapuri on kertomansa mukaan esittänyt vuoden verran viraston edustajille.

Viraston antama ohjaus rakennusluvasta saajille olisi voitu hoitaa paremmin kuten velvoitepäätöksessä on todettu. Rakennusluvasta poikkeaminen rakennustyön aikana edellyttää yleensä yhteydenottoa lupakäsittelijään tai vähintään neuvottelua rakennustyömaata tarkastavan rakennustarkastajan kanssa. Näin luvansaajat eivät ole toimineet.

Tässä tapauksessa rakennusluvasta poikkeaminen vaikuttaa naapurin asemaan siinä määrin, että poikkeamaa ei voida hoitaa rakennustarkastajan suostumuksella, koska tiedetään naapurin vastustava kanta, vaan poikkeama edellyttää lupakäsittelyä ja myönteistä muutoslupapäätöstä.

RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄN HUOLEHTIMISVELVOLLISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:ssä (vanhassa ja muutetussa 41/2014) säädellään rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta: rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Huolehtimisvelvollisuus ulottuu siis myös itse rakentamiseen. Luvasta poikkeavaan toteutukseen tulee aina ennen toteuttamista hankkia rakennusvalvontaviranomaisen lupa tai maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n mukainen rakennustyönaikainen suostumus.

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

NAAPURILLE KOITUVA HAITTA

Ko. tontilla on voimassa asemakaava nro 11625, jossa tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavan mukaan talusrakennuksia saa rakentaa myös rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle tontin rajasta tai tontin omistajien yhteisellä sopimuksella tontin rajaan kiinni.

Tässä tapauksessa naapurit ovat antaneet suostumuksen rakentaa 0,5 metrin päähän rajasta talusrakennuksen, jossa on umpinaiset julkisivut naapurin päin. Melua tuottava laite on rakennuksen sisällä, mutta melu kantautuu naapuritontille seinään asennettujen ilmanvaihtokanavien kautta eikä julkisivu ole siten enää annetun suostumuksen mukaisesti umpinainen kauttaaltaan.

Ko. päätöksessä esitetty korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) vuosikirjaratkaisu 2009:34 on lautakunnan mielestä suoraan verrannollinen tähän tapaukseen. Suostumus on saatu tietynlaiselle ratkaisulle ja nyt sitä halutaan muuttaa naapurin haitaksi yksipuolisesti.

Tässä tapauksessa ei riitä, että laitteiden melutaso on esitetyn selvityksen mukaisesti määräysten mukainen. Koska naapuri ei ole antanut suostumustaan muuttaa rakennusluvan mukaisia talusrakennuksen julkisivuja siten, että ne mahdollistavat ylimääräistä melua naapurin tontille, ko. julkisivut on palautettava vahvistettujen piirustusten mukaisiksi ja ilmanvaihtokanavat on poistettava naapurin puoleisilta julkisivuilta.

KATSELMUKSET

Rakennuslautakunta toteaa, että paikalla on viimeksi 5.4.2013 pidetty osittainen iv-katselmus. Tällöin todettiin että, "asennustodistukset palopelleistä tulee esittää sekä Ce -merkintä. Ilmamääristä päivitetty mittauspöytäkirja tulee esittää, jossa kaikki venttiilit mukana. Ilmalämpöpumpun palopelti asentamatta, tästä vastaava työnjohtaja esittää kuvin asennuksen". Osittainen loppukatselmus pidettiin myös samaan aikaan. Siinä huomautettiin seuraavista seikoista: "Käyttöönotto asuinrakennus sisäpuolisin osin. Talusrakennus käyttöön otettavissa, kun vastaava työnjohtaja on huolehtinut palopeltien asennuksesta. Sauna käyttöön otettavissa, kun vastaava työnjohtaja on huolehtinut kiukaan suoja-asennusetäisyyksistä. Ennen lopullista

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

loppukatselmusta rakennushankkeeseen ryhtyneen tulee huolehtia luvan mukaisten töiden loppuunsaattamisesta. Tarkastusasiakirjan yhteenvedon jäljennös on luovutettava viimeistään lopullisessa loppukatselmuksessa rakennusvalvontavirastolle".

Ko. katselmuksissa ei siis ole hyväksytty rakennusluvan vastaista rakentamista. Mikäli olisi hyväksytty, siitä olisi mainittu ja tehty merkintä Facta-järjestelmään. Ko. merkintää ei ole kuten edellä selostetuista katselmusmerkinnöistä käy ilmi.

LOPUKSI

On kiistatta selvää, että rakennusluvan toteuttamisessa on siinä määrin poikettu päätöksestä, että asiaan piti puuttua. Koska luvansaajat eivät itse tarkastuslausunnon jälkeenkään korjanneet asiaa, lautakunnan tuli siihen puuttua maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla. Mikään ei oikeuta luvansaajia rakentamaan vastoin lupapäätöstä vedoten siihen, että rakennushanke on keskeneräinen eikä naapurille siten koituvaa mahdollista haittaa voi vielä arvioida. Asetetun veloitteen tavoitteena on saada luvansaajat ottamaan naapurit huomioon muutettaessa myönnettyä lupaa.

Toteutusta tulee siis muuttaa ja asian tiimoilta onkin oltu yhteydessä myönnetyn rakennusluvan lupakäsittelijään. Esitetyssä uudessa suunnitelmassa ilmanvaihtokanavat on sijoitettu luvan saajien omalle tontille suuntautuvaan talousrakennuksen julkisivuun. Ko. uusi suunnitelma on hyväksyttävissä lupakäsittelijän mukaan.

Tämä käsiteltävänä oleva valituksenalainen päätös koskee nyt kuitenkin vain tehtyä veloittepäätöstä, joka on oma erillinen prosessi. Oikeudenkäyntikulujen korvaamisen osalta voidaan todeta, että ko. asia on tullut vireille veloitettujen toimenpiteiden takia. Tämän vuoksi ei ole kohtuutonta, että veloitetut joutuvat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Viitaten edellä olevaan ja tekemäänsä päätökseen rakennuslautakunta katsoo, että tehty valitus tulee hylätä. Lautakunta toteaa, että kaikki päätöksen perusteena olevat asiakirjat sisältyvät pöytäkirjanotteeseen.

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

10.3.2015

73

Liitteet Sijaintikartta
 Valituskirjelmä
 Sähköposteja
 Valituksenalainen päätös

Käsittelijä Kirsti Kotaluoto
 puh. 310 26214

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
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



10.3.2015

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 esityslistalta.

VP7

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.