



5.7.2016

Internetissä julkaistavasta pöytäkirjan versiosta on poistettu yksityisten asianosaisten tiedot.

KOKOUSTIEDOT

KOKOUSAIKA

Aika: 5.7.2016 klo 9.00 – 12.57

Paikka

Rakennuslautakunnan kokoushuone, Siltasaarenkatu 13

OSALLISTUJAT

Kauko Koskinen	puheenjohtaja
Tuula Paalimäki	varapuheenjohtaja
Pirjo Kivistö	jäsen
Noora Laak	jäsen
Harri Lindell	jäsen
Laura Finne-Elonen	jäsen, paikalla § 200 – 219 ja § 222 – 231
Jorma Loimukoski	varajäsen
Mirja Halonen	varajäsen

MUUT OSALLISTUJAT

Anni Sinnemäki	apulaiskaupunginjohtaja, paikalla § 203 – 231
Lauri Jääskeläinen	virastopäällikkö, esittelijä § 200 – 201, § 203 – 206, ja § 230 – 231
Pentti Ruuska	vs. hallintopäällikkö, esittelijä § 223 – 228
Henna Helander	yliarkkitehti, esittelijä § 207 – 222
Tomi Marjamäki	vs. yli-insinööri
Ulpu Juvalainen	pöytäkirjanpitäjä
Kaisa Hongisto	rakennuslakimies
Johanna Lindqvist	tiedotussihteeri

Tätä kokousta varten laadittu esityslista on pöytäkirjan yleisliitteenä.

KÄSITELLYT ASIAT

§ 200 – 231

ALLEKIRJOITUKSET

Puheenjohtaja

Pöytäkirjanpitäjä

Kauko Koskinen

Ulpu Juvalainen



5.7.2016

**PÖYTÄKIRJAN
TARKASTAMINEN**

Kokouksessa tämän pöytäkirjan § 230 kohdalla.

Pöytäkirjan sisältämät lupapäätökset ovat olleet julkipantuina 7.7.2016 – 8.8.2016 välisenä aikana. Pöytäkirja on 13.7.2016 pidetty tarkastamisen jälkeen yleisesti nähtävillä rakennusvalvontavirastossa ja asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Helsinki 13.7.2016

Kaisa Hongisto
pöytäkirjanpitäjä



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@ateliessaatio.fi

Jokelin Elisa
lääketieteen lisensiaatti
elisa.jokelin@gmail.com

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

Nieminen Jarmo
toimitusjohtaja
Reiherintie 8 A 2
00840 Helsinki
p. 045-656 7542, nieminen.jarmo@gmail.com

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

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

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

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

KAUPUNGINHALLITUKSEN EDUSTAJA

Bergholm Jorma

HENKILÖKOHTAISET VARAJÄSENET

Kok

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

Vihr

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

Kok

Loimukoski Jorma
varatuomari
Paturintie 1
00640 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
database specialist
Tyynenmerenkatu 3 C 56
00220 Helsinki
koponenhannu@gmail.com

PS

Jovanovic Zorana

RKP

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

VARALLA

SDP

Vainikka Mirka



Sinnemäki Anni

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

ESITTELIJÄ

Jääskeläinen Lauri

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

Salmela Mikko

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

Helander Henna

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

Miller Kai

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

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄT

Juvalainen Ulpu

Rakennuslakimies
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26467 ulpu.juvalainen@hel.fi

TIEDOTTAJA

Haavisto Marjukka

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

SIJAINEN

Miller Kai

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

Ruuska Pentti

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

Uusitalo Marjatta

Toimistopäällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26350, marjatta.uusitalo@hel.fi

Levanto Risto

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

Hongisto Kaisa

Rakennuslakimies
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26404 kaisa.hongisto@hel.fi

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 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

§ 200

KOKOUKSEN LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN

PÄÄTÖS

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

VP2

§ 201

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALITSEMINEN

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti valita jäsen Kivistön sekä jäsen Laakin tarkastamaan kokouksesta laadittavan pöytäkirjan siltä osin kuin pöytäkirjaa ei tarkasteta kokouksessa.

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

§ 202

ILMOITUKSET VIRASTOPÄÄLLIKÖN TEKEMISTÄ LOMAKE- JA PÖYTÄKIRJA-
PÄÄTÖKSISTÄ

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti, että se ei ota käsiteltäväkseen virastopäällikön henkilöstöasioissa tekemiä lomakepäätöksiä 27.6.2016 § 26 – 27 ja pöytäkirjapäätöksiä 28.6.2016 § 17 – 18.

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

5.7.2016

7

§ 203
ILMOITUSASIOITA

PÄÄTÖS Rakennuslautakunta päätti merkitä asiat tiedoksi ja tarpeellisin osin noudatettavaksi.

Rakennusasiat

I

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös 21.6.2016 § 50

HEL 2014-016121

II

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös 21.6.2016 § 51

HEL 2014-007520

Muut asiat

III

CEBC:n kokous Rotterdamissa

IV

Rakennusvalvontaviraston rakennusteknisen osaston rakenneyksikön päällikön päätös 27.6.2016 § 22

V

Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston toimintayksikön päällikön päätös 28.6.2016 § 1

§ 204

RAKENNUSLAUTAKUNNAN LAUSUNTO VALTUUSTOALOITTEESTA KOSKIEN
ASUNNOTTOMIEN KONTTIMAJOITUSTA JA 200 KONTTIASUNNON RAKENTAMISTA

HEL 2016-003261

LAUSUNTOEHDOTUS

Rakennuslautakunta antaa Helena Kantolan ynnä muiden
16.3.2016 päivätystä valtuustoaloitteesta, ja sitä täydentävästä ja
samaa asiaa koskevasta toisesta Helena Kantolan aloitteesta
8.6.2016 seuraavan lausunnon.

Asuntorakentamisen rakentamissäännöksistä

Asuntorakentamista säännellään valtakunnallisesti maankäyttö- ja
rakennuslaissa, sitä täydentävässä maankäyttö- ja
rakennusasetuksessa sekä Suomen
rakentamismääräyskokoelmaan sisältyvissä lukuisissa
asetuksissa. Erityisesti mainittakoon asuntosuunnittelua koskeva
asetus G1 (2004). Siinä annetaan vähimmäismääräyksiä muun
muassa asuinhuoneiden ja asuinhuoneistojen koosta, ikkunoista,
tiloista ja varusteluista sekä liikkumisesteettömyydestä.
Asuinhuoneiston huoneistoalan vähimmäiskooksi on määrätty 20
m². Vastaavasti asuinhuoneen huonealan tulee määräyksen
mukaan olla vähintään 7 m².

Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että rakentaminen
täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä säädetyt sekä
muut ko. lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset (MRL
135 ja 136 §).

Säännöksistä poikkeaminen on mahdollista joko vähäisesti tai
vähäistä enemmän. Poikkeamisesta säädetään maankäyttö- ja
rakennuslain 23 luvussa. Vähäinen poikkeaminen voidaan
myöntää suoraan osana rakennuslupaharkintaa. Vähäistä
suurempi poikkeaminen edellyttää erikseen kunnalta haettavaa
poikkeamispäätöstä. Helsingissä poikkeamistoimivalta kuuluu
osin kaupunkisuunnittelulautakunnalle,
kaupunkisuunnitteluvirastolle ja tietyiltä osin
rakennuslautakunnalle. Oli sitten kysymys vähäisestä tai vähäistä
suuremmasta poikkeamisesta, tulee poikkeamiselle aina lain
mukaan olla erityinen syy.

Tilapäisestä rakentamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:ssä. Tilapäisellä rakennusluvalla voidaan poiketa periaatteessa kaikista rakentamista koskevista säännöksistä. Rakennuslupa tilapäiselle hankkeelle voidaan myöntää, jos hanke on tarkoitettu pysytettäväksi paikallaan enintään viiden vuoden ajan. Harkinnassa tulee ottaa huomioon rakennuksen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus (MRL 176 §). Tilapäinen rakentaminen ei saa lain mukaan johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171 §). Sama kielto koskee kaikkea muutakin poikkeamista.

Konttiasumisen mahdollisuuksista

Kun aloitteessa tarkoitettun kaltaisen konttiasumisen rakentamismahdollisuuksia tarkastellaan, on tilanne erilainen riippuen siitä, onko kysymys tilapäisestä tai pysyväisluonteisesta ratkaisusta. Tilapäisessä, enintään viiden vuoden ajaksi toteutettavassa konttirakentamisessa voidaan, kuten edellä on todettu, poiketa reippaammin rakentamista koskevista vähimmäisvaatimuksista kuin pysyvämmän konttirakentamisen kohdalla. Mutta myös tilapäisessä ratkaisussa tulee asumisen täyttää kohtuulliset vähimmäisvaatimukset muun muassa terveellisuuden ja hygieniatilojen osalta. Samoin tulee luonnollisesti ottaa huomioon kohtuulliset vaatimukset konttien ympäristöön sopivuudesta naapuruston kannalta. Jos kysymys olisi laajempialaisesta ”konttikylästä” tulevat myös kaupunkikuvalliset seikat arvioitavaksi.

Pysyvämmän konttiasumisen kohdalla joutuu viranomainen soveltamaan normaaleja pysyvältä asumiselta edellytettäviä säännöksiä. Jos niistä halutaan poiketa, joudutaan joko hakemaan erillistä poikkeamispäätöstä, tai tilanteesta riippuen poikkeamiset voidaan harkita vähäisen poikkeamisen menettelyn kautta.

Mitä sitten tulee konttirakentamisen sijoittumisharkintaan, on siinäkin eroja riippuen hankkeen laajuudesta ja pysyväisluonteisuudesta. Pysyväisluonteinen konttirakentaminen edellyttää kaavallista valmiutta, ellei sitten kaupunki suostuisi erilliseen poikkeamisenmenettelyyn. Pysyvissä hankkeissa joudutaan myös lain mukaan ottaman huomioon muun muassa mahdollisesti tarvittavat väestönsuojat ja jopa autopaikat, vaikkei autopaikoille heti tarvetta olisikaan.

Konttirakentaminen saattaisi luontevimmin onnistua täydennysrakentamistyyppisenä osaksi jo valmiiksi rakennettua ympäristöä, jossa kunnallistekniset ja vastaavat valmiudet ovat jo olemassa. Kokemukset ovat osoittaneet, että hyvin pienimuotoinenkin erityisasuminen herättää naapurustossa usein reaktioita ja vastustusta. Nimenomaan asunnottomille suunnattuna saatetaan konttirakentaminen kokea epätoivottavana, jolloin todennäköisyys muun muassa valitusprosesseista kasvaa.

Jos konttiasumista halutaan valtakunnallisesti, laajempialaisesti ja pysyvästi edistää, olisi luontevaa harkita lain muutoksia. Ilman säännösmuutoksia joudutaan konttiasumisen kohdalla helposti hallinnollisesti raskaisiin prosesseihin. Helpointa tällä hetkellä on edetä tilapäisillä luvilla. Niiden ongelmana on tilapäisyyden lyhyt kesto (enintään 5 vuotta), mikä investointimielessä on varsin lyhyt aika. Tilapäisellä luvalla ei myöskään pysty lain mukaan toteuttamaan kovin laajoja hankkeita. Esimerkiksi aloitteessa esitetty 200 konttiasunnon rakentaminen neljänä 50 asunnon kerrostalokokonaisuuksina ylittää rajan, jolloin hanketta voitaisiin lain säännökset huomioon ottaen pitää tilapäisenä.

Uudet mahdollisuudet tervetulleita

Rakennusvalvonta käsittelee sille toimitettavat lupahakemukset säännösten ja hyvän hallinnon edellyttämällä tavalla. Rakennusvalvonta suhtautuu kaikkiin uusiin asumiskonsepteihin avoimesti. Pienimuotoisesta konttiasumisesta on jonkin verran kokemuksia muun muassa Tuusulassa. Hyvinkään asuntomessuille 2013 toteutettu merikonttikoti siirrettiin messujen päätyttyä Tuusulaan, jossa se on saanut rakennusluvan.

Pientalotonteille on ideoitu pieniä, asumiseen soveltuvia piharakennuksia. Niitä on myös jonkin verran toteutettu. Lähtökohtana tällöin luonnollisesti on tontin omistajan oma tahto tehostaa usein vajaasti rakennettujen pientalotonttien käyttöä.

Uusien asuntojen hintataso Helsingissä on karannut. Tilanteen helpottamiseksi on Helsingissä rakennusvalvonnan aloitteesta käynnissä Helsinki-kerrostalo –projekti. Projektilla haetaan kustannustehokkaita, moduulityyppisiä ratkaisuja täydennysrakentamiseen. Ensimmäiset tontit Helsinki-kerrostaloprojektia varten on varattu Tankovainion alueelta Mellunkylästä. Tonttien kunnallistekninen valmius saavutettaneen

kuluvan vuoden aikana, jonka jälkeen on vuorossa rakennuslupien haku. Toteuttajia näille tonteille on jo löytynyt.

Tilapäisillä luvilla on Helsingissä toteutettu lukuisia päiväkoteja ja kouluja, muun muassa remonttien väistötiloiksi. Näistä niin sanotuista parakkikouluista on sekä hyviä että huonoja kokemuksia. Viime vuosina niiden suunnitteluun on panostettu aiempaa enemmän, ja tulokset ovat olleet osin erinomaisia.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin 310 26220

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, kuntalain (365/1995) 91 §

LIITTEET

Liite 1: Kaupunginvaltuutettu Helena Kantolan ynnä muiden aloite 16.3.2016

Liite 2: Kaupunginvaltuutettu Helena Kantolan aloite 8.6.2016

ESITTELIJÄN PERUSTELUT

Kaupunginkanslia pyytää Helena Kantolan ja 28 muun valtuutetun 16.3.2016 tekemästä valtuustoaloitteesta muun muassa rakennuslautakunnan lausuntoa. Valtuustoaloite koskee asunnottomien konttimajoitusta. Samaa asiakokonaisuutta täydentää Helena Kantolan 8.6.2016 tekemä aloite 200 konttiasunnon rakentamiseksi. Lausunto kaupunginhallitukselle pyydetään antamaan viimeistään 16.8.2016.

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta hyväksyi lausuntoehdotuksen.

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

§ 205

RAKENNUSLAUTAKUNNAN LAUSUNTO LUONNOKSESTA VALTIONEUVOSTON
ASETUKSEKSI RAKENNUKSEN ESTEETTÖMYYDESTÄ

HEL 2016-006911

LAUSUNTOEHDOTUS

Rakennuslautakunta antaa asetusluonnoksesta seuraavan lausunnon.

Yleistä

Voimassa olevat rakennuksen esteettömyyttä koskevat säännökset ovat sekavat. Yleissäännös sisältyy vuoden 2012 lainmuutoksen jälkeen (958/2012) maankäyttö- ja rakennuslain 117 e §:ään. Säännöksen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta. Pykälän 2 momentti valtuuttaa valtioneuvoston antamaan uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä 1) rakennuksen sekä sen kulkuväylien ja hygieniatilojen mitoituksesta; 2) tasoeroista; 3) kokoontumistiloista ja majoitustiloista.

Tarkemmin liikkumisesteettömästä rakentamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 53 §:ssä sekä ympäristöministeriön asetuksessa esteettömästä rakennuksesta (Suomen rakentamismääräyskokoelman osa F1), ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen käyttöturvallisuudesta (Suomen rakentamismääräyskokoelman osa F2) ja ympäristöministeriön asetuksessa asutosuunnittelusta (Suomen rakentamismääräyskokoelman osa G1). Näissä ympäristöministeriön asetuksissa on velvoittaviksi tarkoitettujen määräysten lisäksi ohjeita ja selostuksia, jotka eivät ole sitovia ja ovat aiheuttaneet epäselvyyksiä säännösten soveltamisessa.

Lausuttavana oleva valtioneuvoston asetusluonnos toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 958/2012 periaatetta, jonka mukaan valtakunnalliset rakentamismääräykset uudistetaan vuoden 2017 loppuun mennessä. Samalla säädetään aina selkeästi, mitkä määräykset koskevat erityyppisiä viranomaislupaa edellyttäviä hankkeita, jolloin epäselvyydet esimerkiksi korjausrakentamisessa sovellettavien määräysten soveltamisalasta vähenevät.

Asetusluonnos noudattaa myös Juha Sipilän hallitusohjelmaan kirjattuja tavoitteita.

Suurimmat muutokset verrattuna nykytilaan

Asetusluonnos ei koske lainkaan pientaloa, jossa on enintään kaksi asuntoa. Nykyiset esteettömyysmääräykset koskevat joiltakin osin myös pientaloja (kulkuyhteys tontin rajalta sekä ovien ja kulkuaukkojen leveys). Rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen osalta ehdotuksen soveltamisala on rajattu rakennukseen johtaviin kulkuväyliin, rakennuksen sisäänkäyntiin ja oviin.

Asetus täsmentää monia tähän asti ohjeellisena annettuja mittoja, kuten liikkumisesteisen henkilön käyttöön tarkoitetun autopaikan osalta, rakennuksen ulko-oven avautumispuolen etäisyyden mittaa seinän sisänurkkaan, muun kuin asuinrakennuksen sisäisen kulkuväylän osalta sekä hissiä edellyttävän asunnon eteisen ja keittiön kääntymistilan mitan osalta. Samoin nykyisin ohjetasolla mainittu pyörähdysympyrän koko hissiä edellyttävien asuntojen wc- ja pesutiloissa siirretään velvoittavaksi määräykseksi ja samalla sen kooksi esitetään 1300 millimetriä. Kuitenkin asunnoissa, jotka on erityisesti tarkoitettu liikkumis- ja toimimisesteiselle henkilölle, esitetään velvoittavaksi rakennuksen kerrosluvusta riippumatta yksi wc- ja pesutila, jossa kiinteiden kalusteiden välille jää halkaisijaltaan vähintään 1500 mm vapaata tilaa. Lisäksi wc-istuimen toisella puolella tulee olla vapaata tilaa vähintään 900 mm. Tämä erityisesti liikkumis- ja toimimisesteisille tarkoitettuja asuntoja koskeva tiukempi sääntely koskee myös opiskelija- ja nuorisoasuntojen yhteydessä olevia vastaavia asuntoja. Mutta muutoin liikkumisesteiselle henkilölle mitoitettua wc-vaatimusta on opiskelija- ja nuorisoasuntojen yhteydessä rajoitettu määrältänsä siten, että vaatimus koskee vähintään 5 prosenttia asunnoista, kuitenkin aina vähintään yhtä asuntoa.

Muutosta merkitsee myös se, että korjaus-, muutos- ja laajennushankkeissa asetuksen soveltamisalaa on merkittävästi rajattu. Muun muassa asuinkerrostalojen korjaus- ja vastaavissa hankkeissa määräykset koskevat vain rakennuksen yleisiä tiloja.

Arviointia

Lausunnolla oleva esitys on oikeansuuntainen. Se poistaa nykyisiin määräyksiin sisältyviä monia tulkinnanvaraisuuksia on omiaan yhdenmukaistamaan käytäntöjä eri kunnissa. Muun muassa pientalojen esteettömyydestä on vallinnut tulkintakirjavuutta, samoin siltä osin mitä tiloja on tulkittu asumista palveleviksi välttämättömiksi tiloiksi. Ehdotuksen perustelujen mukaan asumista palvelevia välttämättömiä tiloja olisivat asunnon yksi wc- ja pesutila ja yksi asutokohtainen ulkotila kuten parveke tai terassi. Mikäli asunnossa olisi useampi wc- ja pesutila tai terassi, ei ovien vähimmäisleveys koskisi kuin yhtä niistä. Asuntosuuna ei perustelujen mukaan olisi asumista palveleva välttämätön tila. Sen sijaan asuinkerrostaloissa rakennuksen käyttöä palvelevina tiloina pidettäisiin irtaimiston, lastenvaunujen, apuvälineiden ja ulkoiluvälineiden säilytystilaa, jätehuonetta, talopesulaa ja talosaunaa sekä muuta kiinteistöllä asukkaalle käyttöön tarkoitettua tilaa kuten autohallia.

Luvanvaraisten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä ehdotus antaa soveltavalla viranomaiselle harkintavaltaa. Esimerkiksi käyttötarkoitusta muutettaessa harkitaan esteettömyysvaatimusta siitä lähtökohdasta, onko esteettömyyden parantaminen rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Jos esimerkiksi kysymyksessä on rakennuksen käyttötarkoituksen muutos kokonaan tai suurimmalta osiltaan, voi ehdotuksen perustelujen mukaan esteettömyyden parantaminen olla tarkoituksenmukaista vain osassa rakennusta. Harkintavalta on tervetullutta ja mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan uudelleenkäyttöä ja kehittämistä ilman että esteettömyysvaatimuksesta kuitenkaan perusteettomasti tingitään.

Eräät ehdotuksen yksityiskohdat noudattavat Helsingin rakennusvalvonnan nykyistä ohjeistusta. Rakennuslautakunta on hyväksynyt Helsingin ohjeen 21.1.2014 ja täsmentänyt sitä eräiltä osin 10.2.2015. Ohje sisältää myös lukuisia suosituksia. Onkin huomattava, ettei lausuttavana oleva ehdotus mitenkään estä suunnittelemasta vähimmäismääräyksiä ylittäviä ja esteettömyyttä entisestään parantavia ratkaisuja.

Enintään kaksi asuntoa käsittävien pientalojen osalta esteettömyyden toteuttaminen jää hankkeeseen ryhtyvän omaan harkintaan. Ehdotuksen perustelujen mukaan (s. 9) muulla kytketyllä pientalolla tarkoitetaan esimerkiksi viereiseen asuntoon kytkettyä kaupunkipientaloa (ns. townhouse), joka sijaitsee omalla tontilla. Rakennukseen johtavaa kulkuväylää koskeva 2 §:n 1 momentin säännös ulottuisi tällöin myös näihin townhouse-tyyppisiin, omalla tontilla sijaitseviin rakennuksiin. Rakennuslautakunta ei pidä tätä tarpeellisena. Tilanne jopa tiukentuisi verrattuna nykyiseen sääntelyyn. Koska townhouse puhtaimmillaan sijoittuu juuri omalle tontille ja rinnastuu siltä osin omakotitaloon, ei siltä pidä vaatia esteetöntä kulkuväylää tontin tai rakennuspaikan rajalta. Muun muassa Östersundomin alueelle on Helsinki kaavaillut laajempimittaista townhouse –tyyppistä rakentamista. Vaikka pientalojen osalta ei esteettömyysvaatimuksia jatkossa olisikaan, voidaan haluttaessa jatkaa politiikkaa, jonka mukaan esteettömyyttä parantavia ratkaisuja voi lupaviranomainen pitää erityisenä syynä harkittaessa suostumista rakennusoikeuden ylitykseen.

Erilaista tulkintakäytäntöä voi aiheuttaa asuntorakentamista koskeva kahtiajako, jossa ”tavalliset asunnot” selviävät lievemällä esteettömyysmitoituksella verrattuna erityisesti liikkumis- ja toimimisesteisille tarkoitettuihin asuntoihin. Esitys ei ota kantaa, kuinka suuri osa asunnoista kuuluisi tähän erityiskategoriaan. Väestön ikääntyminen ja yhteiskunnan tavoite vähentää vanhusten laitosmaista asumista lisäävät vääjäämättä tarvetta erityisvaatimukset täyttävän asuntokannan osalta. Ehdotuksen perusteluissa mainitaan, että erityiskategoriaan kuuluvia asuntoja ovat muun muassa vanhuksille tai vammaisille henkilöille erityisesti tarkoitettut asunnot. Käytännössä ehdotus johtaisi todennäköisesti siihen, että normaalit kerrostalot toteutettaisiin kauttaaltaan tavallisia asuntoja koskevilla esteettömyysmitoituksilla. Kannattaa kuitenkin ottaa huomioon, että myös nämä niin sanotut tavalliset asunnot hissiä edellyttävissä rakennuksissa tulisivat jatkossa täyttämään kohtuulliset esteettömyyden perusvaatimukset. Kerrostaloasuntojen kahtiajako tavallisiin ja erityisesti liikkumis- ja toimimisesteisille tarkoitettuihin tulee aikaa myöten vaikuttamaan kuntien kaavoituskäytäntöihin.

Yhteenvetona rakennuslautakunta toteaa, että ehdotus on kannatettava ja toteuttamiskelpoinen. Seuraavassa esitetään kuitenkin joitakin yksityiskohtia, joiden osalta ehdotusta on syytä vielä harkita.

Eräitä tarkistusehdotuksia

Soveltamisalaa koskevaa 1 §:n 2 momentin säännöstä esitetään muutettavaksi niin, että momentin toisesta virkkeestä poistetaan maininta ”muu kytketty pientalo”.

Rakennukseen johtavaa kulkuväylää koskevaa 2 §:n 1 momentin säännöstä ehdotetaan selvennettäväksi siltä osin, ettei synny epäselvyyttä, voiko ulkotilassa olevan luiskan kaltevuus olla yli viisi prosenttia, jos luiska voidaan pitää sisätilassa olevaan luiskaan verrattavassa kunnossa (7 §). Ylipäättänsä luiskatun kulkuväylän kaltevuuden rajaaminen enintään viiteen prosenttiin on tarpeettoman kategorinen vaatimus. Vähintäänkin säännöstä pitää lieventää ottamalla siihen mukaan suhteutus maaston muotoon. Vaihtelevat maastonmuodot voivat aiheuttaa ylitsepääsemättömiä vaikeuksia päästä enintään viiden prosentin kaltevuuteen.

Ovea koskevan 4 §:n osalta herää kysymys, heikentääkö vaatimus esteettömästä pääsystä asuntoterassille asuntosuunnittelun mahdollisuuksia esimerkiksi terassitalojen osalta. Viherkattojen yleistymisen pitää myös ottaa huomioon niin, ettei liian tiukalla esteettömyysvaatimuksella käytännössä estetä viherkattojen toteuttamista. Asuntoterassi ei ole määräysten edellyttämä, ja jos niiden toteuttaminen koetaan liian vaativana, voi lopputuloksena olla niiden jääminen kokonaan pois.

Rakennuksen muita tiloja koskeva 6 §:n säännös (koskee hallinto-, palvelu-, toimisto- ja liikerakennuksen tiloja sekä asuinrakennuksen yleisiä tiloja) on ehdoton vaatiessaan yleisesti ko. tilojen kiinteän kalustuksen ja varustuksen soveltumista liikkumis- ja toimimisesteiselle henkilölle. Esimerkiksi hallinto- ja toimistorakennuksissa voi olla varustelua, jonka ei kaikilta osin ole välttämätöntä soveltua liikkumisesteiselle. Säännöstä voisi suhteuttaa niin että se koskee rakennuksen käytön kannalta olennaista kiinteää kalustusta ja varustusta.

Luiskaa koskeva 7 § on ehdottomuudessaan tiukka (ks. edellä myös 2 §).

Vaatimus hissiyhteyden ulottumisesta jokaiseen tasoon, josta on käynti asuntoon (10 §:n 2 mom.) vaikeuttaa kaksikerroksisten asuntojen suunnittelua. Säännöksen lieventämistä on syytä tältä osin harkita.

Hygieniatilojen mitoitusta muussa kuin asuinrakennuksessa koskevasta 11 §:stä on jätetty pois nykyiseen määräykseen F1 3.2.2. sisältyvä vaatimus, jonka mukaan wc-istuimen ja seinän väliin tulee taakse jättää 300 mm tila silloin kun wc-tila on tarkoitettu käytettäväksi siirtymiseen pyörätuolista wc-istuimelle. Ilmeisesti tähän ratkaisuun on päädytty perustelluista syistä?

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin 310 26220

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, kuntalain (365/1995) 91 §

LIITTEET

Liite1: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 8.6.2016
asetusluonnoksineen ja perusteluineen

Liite2: Suomen rakentamismääräyskokoelman osa F1 (2004)

Liite3: Suomen rakentamismääräyskokoelman osa F2 (2001)

Liite4: Suomen rakentamismääräyskokoelman osa G1 (2004)

Liite5: Helsingin rakennuslautakunnan ohje Esteetön rakennus
(F1) ja asutosuunnittelu (F2)

Liite6: Asuntotuotantotoimikunnan lausuntoehdotus (kokoukseen
29.6.2016)

ESITTELIJÄN PERUSTELUT

Ympäristöministeriö pyytää (8.6.2016) mm. Helsingin kaupungilta lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi rakennuksen esteettömyydestä. Lausunnot pyydetään toimittamaan ministeriöön viimeistään 12.8.2016. Helsingin kaupunginkanslia on pyytänyt lausunnon antamiseksi lisää aikaa, jota on saatu 26.8.2016 asti.

Asetuksella kumottaisiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 53 §. Erillisellä ympäristöministeriön asetuksella kumottaisiin asetus esteettömästä rakennuksesta (F1, 2004) sekä asutosuunnittelusta annettuun ympäristöministeriön asetukseen sisältyvät asunnon esteettömyyttä koskevat määräykset (G1, 2004) ja rakennuksen käyttöturvallisuudesta annettuun ympäristöministeriön asetukseen (F2, 2001) sisältyvät esteettömyyttä koskevat määräykset.

Asetusluonnoksesta on kaupunginkanslia pyytänyt muun muassa rakennuslautakunnan lausuntoa.

PÄÄTÖS

Asiassa käydyn keskustelun jälkeen rakennuslautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Tunnus 28-0008-16-SEL

Hakija XXXXXX XXXX
XXXXXX XXXXXXXX

Rakennuspaikka Oulunkylä, 091-028-0261-0008
Leipurintie 6

Pinta-ala 1147 m²

Kaava 3313

Lainvoimaisuus 1953

Sallittu kerrosala 459 m²

Rakennettu kerrosala 419 m²

Muutoksenhaun kohde

28-0013-14-HAL

Päätätjä rakennuslautakunta
Päätöspvm 12.04.2016 §/nro 106

Esittelijä LAUSUNNON ANTAMINEN HELSINGIN HALLINTO-
OIKEUDELLE VARASTOTILAA KOSKEVASSA
HALLINTOPAKKOASIASSA

RAKENNUSLAUTAKUNNAN VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Rakennuspaikka on Metsälässä osoitteessa Leipurintie 6 sijaitseva tontti 91-28-261-8. Tontin ja sillä olevan kahden asunnon asuinrakennuksen omistaa Asunto Oy Leipurinlinna.

Rakennuksen huoneiston 1 asukas XXXX XXXXXXXX on vaatinut rakennuslautakuntaa ryhtymään velvoitetoimenpiteisiin yhtiötä kohtaan. Vaatimukset ovat kohdistuneet rakennuksessa sijaitsevaan varastotilaan.

Rakennuslautakunta on tehnyt asiassa päätöksensä 12.4.2016 § 106. Rakennuslautakunta on päättänyt jättää vaatimukset XXXX XXXXXXXXn tekemänä tutkimatta, koska XXXX (XXXXXXX) XXXXXXXX ei ole asiassa hallintolain 11 §:ssä tarkoitettu asianosainen. Rakennuslautakunta on päättänyt ottaa asian viranomaisaloitteisesti tutkittavakseen ja päättänyt, että asiassa ei ryhdytä velvoitetoimenpiteisiin. Rakennuslautakunta on perustellut päätöksensä.

VALITUS HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

XXXXXXX XXXXXX ja XXXX XXXXXX ovat valittaneet rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Valittajat pyytävät, että hallinto-oikeus: A. kumooa valituksenalaisen rakennuslautakunnan päätöksen lain MRL 125 §:n ja hallinto-oikeuden lainvoimaisen päätöksen 15/0364/5 pvm. 15.5.2015 vastaisena. B. velvoittaa rakennuslautakuntaa noudattamaan hallinto-oikeuden lainvoimaista päätöstä 15/0364/5 käynnistämällä MRL 182 §:n mukaisen velvoitemenettelyn varastohuoneiston sisustuksen palauttamiseksi laillisten lupien mukaiseen tilaan, jonka rakennuslautakunta on itse vahvistanut päätöksessään 2.6.2015 § 192.

Valituksen perusteissa valittajat toteavat muun ohella seuraavaa: Yhtiön osakkaana, olen vaatinut rakennusvalvontaa puuttumaan rakennuksessa olevan varastotilan rakennusluvan vastaiseen sisustamiseen sekä käyttöön asuntona ja velvoittamaan tilan haltijan palauttamaan tilan rakennusluvan mukaiseksi varastotilaksi. Tilanne on edelleen luvaton kolmas asunto paritalossa. Päätös perustuu harhaanjohtavasti annettuun väärään tietoon ja puutteelliseen selvitykseen lautakunnalle ja on siten virheellisenä kumottava uudestaan. Esitys, että XXXXXXX XXXXXXX ei ole asianosaisasemassa hallintolain §11 mukaisesti ei pidä paikkaansa. Esitetyillä KHO ennakkotapauksilla ei ole merkitystä täysin eri asetelman takia. Lautakuntaa on johdonmukaisesti johdettu harhaan väärillä tiedoilla ja onnistuttu siten saamaan aikaan virheellinen päätös. Lisäksi päätös on toistettu uudelleen samoilla väärillä perusteilla.

Valituskirjelmä on esityslistan liitteenä.

Hallinto-oikeus pyytää rakennuslautakuntaa antamaan valituksen johdosta lausunnon viimeistään 11.7.2016.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavanlaisen lausunnon:

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

Lausuntonaan rakennuslautakunta toteaa seuraavaa:

Rakennuslautakunta on tehnyt asiassa päätöksensä 12.4.2016 § 106. Rakennuslautakunta on perustellut päätöksensä.
Rakennuslautakunta toistaa tuossa päätöksessään esittämänsä

perustelut.

XXXXXXX XXXXXX ja XXXX XXXXXX ovat valittaneet rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Rakennuslautakunta katsoi päätöksessään 12.4.2016 § 106, että XXXX (XXXXXXX) XXXXXX ei ole asiassa hallintolain 11 §:ssä tarkoitettu asianosainen ja päätti jättää vaatimukset XXXX XXXXXXn tekeminä tutkimatta. Rakennuslautakunta päätti kuitenkin ottaa asian viranomaisaloitteisesti tutkittavakseen ja katsoi päätöksessään esittämiensä perustelujen nojalla, että asiassa ei ole syytä ryhtyä velvoitetoimenpiteisiin.

Rakennuslautakunta katsoo, että XXXXXXXX XXXXXXXXlla ei ole asiassa valitusoikeutta hallintolainkäyttölain 6 §:n 1 momentin nojalla, joten valitus tulee XXXXXXXX XXXXXXXXn tekemänä jättää tutkimatta.

Valittajana on nyt XXXXXXXX XXXXXXXXn lisäksi myös XXXX XXXXXXXX.

Tontin 91-28-261-8 ja sillä olevan asuinrakennuksen omistaa Asunto Oy Leipurinlinna. Yhtiön kaupparekisteriin merkitty hallitus on 29.5.2007 lähtien seuraava: puheenjohtaja XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, varsinaiset jäsenet XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX ja XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX. Yhtiön kaupparekisteriin merkitty isännöitsijä on 11.2.2015 lähtien XXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XX. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin. Muilla henkilöillä ei ole yhtiön nimenkirjoitusoikeutta.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön omistamassa rakennuksessa on viisi huoneistoa. Yhtiön osakkeiden omistus jakautuu seuraavasti: osakkeet 1-120 (huoneisto 1) omistaa XXXX XXXXXXXX, osakkeet 121-263 (huoneisto 2), 264-286 (huoneisto 3) ja 287-295 (huoneisto 4) omistavat XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX ja XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX sekä osakkeet 296-300 (huoneisto 5) omistaa XXXX XXXXXXXX. Huoneistotyytit ovat seuraavat: huoneisto 1: 5 h+k+saunaosasto, huoneisto 2: 5 h+k+saunaosasto+uima-allas, huoneisto 3: varasto, huoneisto 4: autotalli ja huoneisto 5: autotalli.

XXXX XXXXXXXX on Asunto Oy Leipurinlinnan osakkeenomistaja omistaen huoneiston 1 ja huoneiston 5 hallintaan oikeuttavat

osakkeet. Hänen omistama osuus yhtiön osakkeista on 41,67 %. Hänellä ei ole yhtiön nimenkirjoitusoikeutta yhtiön hallituksen puheenjohtajana tai isännöitsijänä taikka muullakaan perusteella.

Tässä hallintopakkoasiassa tarkoitettu varastotila on yhtiöjärjestyksen huoneisto 3.

Rakennuslautakunta toteaa, että mikäli kysymys olisi rakennuslupavalituksesta, olisi Helsingin hallinto-oikeuden viime vuosina antamien useiden päätösten mukaista katsoa, että XXXX XXXXXXXXlla ei olisi valitusoikeutta. Näissä päätöksissään hallinto-oikeus on katsonut, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalla ei ole valitusoikeutta rakennus- tai toimenpidelupapäätöksestä.

Kun nyt on kuitenkin kyse hallintopakkoasiassa annetusta päätöksestä, tulee harkittavaksi se, onko XXXX XXXXXXXXlla valitusoikeus hallintolainkäyttölain 6 §:n 1 momentin nojalla. XXXX XXXXXXXX ei ole esittänyt valituskirjelmässä mitään perusteluja valitusoikeutensa tueksi. Valituskirjelmän kohdassa 1.3 on ainoastaan esitetty perusteluja XXXXXXXX XXXXXXXXn hallintopakkoasian asianosaisaseman tueksi.

Harkittaessa XXXX XXXXXXXXn mahdollista valitusoikeutta asiassa tulee erityisesti ottaa huomioon, mitä asiasta on lausuttu hallituksen esityksessä 217/1995, tarkemmin esityksen Yksityiskohtaisten perustelujen kohdan 1.1. Laki hallintolainkäytöstä, 6 §:n Valittaja, kohdalla:

"Lakiin ehdotetaan otettavaksi yleinen säännös siitä, kenellä on valitusoikeus. Vastaavaa yleissäännöstä ei ole nykyisessä lainsäädännössä. Pykälän 1 momentin mukaan päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Säännöksellä ei ole tarkoitettu muuttaa niitä perusteita, joiden mukaan nykyisessä oikeuskäytännössä arvioidaan asianosaisen valitusoikeuden määräytymistä. Tavoitteena on ollut löytää hallintomenettelylain 1 §:n asianosaismääritelmän kaltainen yleinen säännös siitä, ketä on pidettävä asianosaisena valitusta tehtäessä. Ehdotettu säännös asianosaisen valitusoikeuden määräytymisestä vastaisi kuntalain 92 §:ssä olevaa asianosaisen määritelmää.

Valitusoikeus olisi ensinnäkin sillä, johon päätös on kohdistettu. Valitusoikeus olisi siten sillä, jolle päätöksessä on nimenomaisesti asetettu jokin velvollisuus, rajoitus tai kielto tai jolta on evätty

kokonaan tai osittain jokin oikeus tai etu. Toiseksi valitusoikeus olisi sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, mutta johon päätöstä ei ole muodollisesti kohdistettu. Valitusoikeutta ei voitaisi johtaa yksinomaan päätöksen välillisistä vaikutuksista. Välittömyyskriteerin soveltuvuutta arvioitaessa olisi kiinnitettävä huomiota kunkin asian laatuun ja asiassa ilmenevään oikeusturvan tarpeeseen.

Valitusoikeus määräytyisi ehdotetun säännöksen mukaisesti, jollei subjektiivisesta valitusoikeudesta ole tarkempia erityissäännöksiä. Säännös olisi väljän yleislausekkeen muodossa, jotta oikeuskäytännön kehittäminen olisi mahdollista."

Rakennuslautakunta toteaa, että päätöstä ei ole kohdistettu XXXX XXXXXXn. Rakennuslautakunta katsoo, että XXXX XXXXXXlla ei ole asiassa sellaista valitusoikeuden muodostavaa oikeusturvan tarvetta, kuin hallituksen esityksessä on tarkoitettu. Rakennuslautakunta katsoo lisäksi, että päätös ei vaikuta sillä tavoin välittömästi XXXX XXXXXXn oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun, kuin hallituksen esityksessä on tarkoitettu.

Rakennuslautakunta katsoo, että valitus tulee myös XXXX XXXXXXn tekemänä jättää tutkimatta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Rakennuslautakunta toteaa, että velvoitepäätöksen tekeminen on viranomaisen harkinnassa. Rakennuslautakunta on päätöksessään 12.4.2016 § 106 esittänyt nyt kyseessä olevan hallintopakkoasian mahdollisten velvoitetoimenpiteiden tarpeellisuuden perustelut, päätöksen kohdassa, Velvoitetoimenpiteiden tarpeellisuuden arviointi. Rakennuslautakunta on päätenyt harkinnassaan siihen, että asiassa ei ole syytä ryhtyä velvoitetoimenpiteisiin.

Rakennuslautakunta toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentissa tämä harkintavalta on annettu nimenomaan kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Valituskirjelmässä esitetty vaatimus siitä, että hallinto-oikeus käynnistää maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisen

velvoitemenettelyn, ei ole lakiin perustuva.

Rakennuslautakunta katsoo, että valituksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä johdosta rakennuslautakunnan päätös 12.4.2016 § 106 tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa.

Kaiken edellä tässä lausunnossaan kuten lisäksi jo valituksenalaisessa päätöksessään lausumansa nojalla rakennuslautakunta katsoo, että XXXXXXX XXXXXXXn ja XXXX XXXXXXXn tekemä valitus tulee ensisijaisesti jättää molempien tekemänä tutkimatta ja toissijaisesti hylätä.

Käsittelijä	Juha Vehviläinen rakennuslakimies puh. 310 26225
Päätös	Esittelijä muutti lausuntoehdotusta siten, että sen loppuun lisättiin seuraava virke: "Kumpaakaan heistä ei voida pitää tässä asiassa sellaisina asianosaisina, joihin asiassa annetuilla päätöksillä olisi välittömiä vaikutuksia." Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus 10-1571-16-A

Hakija Translocal Oy

Rakennuspaikka Töölö, 091-432-0005-0002

Pinta-ala 838912 m²

Kaava 10960

Lainvoimaisuus 2007

Rakennettu kerrosala 99158 m²

Alueen käyttö Aluksen sijoituspaikka sijaitsee asemakaavoitetulla vesialueella, jolle on rajatulle alueelle asemakaavamerkinnällä w1 mahdollista rakentaa laituri ja enintään 150 k-m² suuruinen kaksikerroksinen liikerakennus.

Alus kiinnitetään ja sen apurakenteet (laituri, jätekatos yms.) sijoitetaan osittain asemakaavassa osoitetulle, toistaiseksi rakentamattomalle, jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle katualueelle, jolla huoltoajo on sallittu.

Pääsuunnittelija Kauppinen Marjut
arkkitehti
Arkkitehti Marjut Kauppinen Oy

Rakennustoimenpide Rahtialuksen muutos ravintolaksi ja tilapäinen sijoittaminen vesialueelle

Sörnäisten rantapromenadin varrelle, toistaiseksi toteutukseltaan keskeneräiseksi jääneen Miina Sillanpään aukion pohjoispuolelle, sijoitetaan tilapäisesti viideksi vuodeksi teräsrunkoisesta rahtilaivasta rakennettava ravintolalaiva Helsingin kaupungilta vuokratulle vesialueelle.

Asiakaspaikkoja ravintolalaivaan tulee 490, joista 190 asiakaspaikkaa sijoittuu ympärivuotisessa käytössä olevaan aluksen ruumaan rakennettavaan klubitilaan ja 300 asiakaspaikkaa kannelle.

Tilapäisyyden perusteena on alueen lainvoimaisen asemakaavan toteuttamisen keskeneräisyys ja ravintolalaivan suhteellisen helppo siirrettävyys tarvittaessa muualle.

Esitetty toiminta asemakaavassa osoitetulle vesialueelle on käyttötarkoitukseltaan asemakaavan mukaista, mutta poikkeaa

asemakaavasta rakennusoikeuden ja rakennusalan suhteen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa rakennusluvan myöntämistä alueelle sijoitettavaan ravintolalaivatoimintaan viideksi vuodeksi.

Aluksen nykyinen, ruumatilan pituinen kansiluukkujärjestelmä puretaan ja tilalle rakennetaan aluksen runkoa molemmin puolin noin 1,1 metriä leveämpi uusi, kiinteä kansirakenne riittävän asiakaspaikkamäärän mahdollistamiseksi. Kannen keskilinjaan sijoitetaan avattava, kansipaikkoja tarvittaessa säältä suojaava markiisirakenne. Kannelle sijoitetaan lisäksi merikonteista rakennettavat esiintymislava, baari ja valmistuskeittiö.

Ranta-alueelle maanpinnan alapuolelle sijoitetaan aluksen kiinnitykseen tarvittavat betoniarkut. Rantaviivan ja aluksen väliin rakennetaan laituritaso, jolle sijoitetaan teräsrakenteinen, lukittava jätekatos, tila huollon tarvitsemille kuljetuskärryille sekä telineet 48 polkupyörälle.

Tilat soveltuvat ainakin avustettuna liikuntarajoitteisille. Vedenkorkeuden vaihtelut huomioon ottavat, poistumisteinä toimivat nivelletyt kulkusillat mahdollistavat portaattoman kulun alukseen, minkä voidaan katsoa olevan riittävä esteettömyysjärjestely. Kannen ja ruuman klubitilan välille sijoitetaan henkilö/tavaranoitin.

Aluksen paloluokkaa määritettäessä ja poistumisteitä mitoittaessa on otettu huomioon mahdollinen toisen ravintolalaivan sijoittaminen tämän aluksen viereen.

Suunnitelma on esitetty alueen palotarkastajalle. Palotarkastajan näkemykset on suunnitelmassa otettu huomioon.

Lähin asiakkaita palveleva kaupungin omistama pysäköintialue sijaitsee n. 100 metrin etäisyydellä aluksesta. Pysäköintialueella on tilaa noin 60 autolle.

Sisälämpötilan hallinta tapahtuu pääasiassa ilmalämpöpumpuilla. Ulkoyksiköt sijoitetaan laivan runkoon meren puolelle.

Sisätilat varustetaan lämmön talteen ottavalla ilmanvaihdonkoneella.

Alus tullaan liittämään kaupungin viemäri-, vesi- ja sähköverkkoon. Rannalle sijoitetaan sähkökaappi ja viemärikaivo,

joihin tehdään vedenkorkeuden muutokset salliva joustava liitos alukselta. Laivassa on septitankki, jonka pumppu tyhjentää automaattisesti viemäriverkkoon.

Hakija anoo lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta. Vakuuden turvaamat riskit ovat pienet, koska laiva on siirrettävissä.

Lisäselvitys

Alus on vuonna 1957 Hollannin Goudassa valmistunut rahtilaiva. Aluksen pituus on 59 metriä, leveys 6,7 metriä ja syväys 1,2 metriä tyhjänä. Syväys lisääntyy 1 cm painon lisääntyessä 2,7 tonnia.

Alus on sittemmin siirretty rahtialukseksi Saaristomerelle, mutta sen rahtikapasiteetti on osoittautunut kannattamattomaksi.

Alus on Trafin runkokatsastama vuonna 2010 ja vuosikatsastama 2016.

Kuuleminen

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

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
liikerakennusten kerrosalaa		256		256

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	556 m ²
Paloluokka	P2

Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
--------------	--

Vakuuden laji	Pankkitalletus
Vakuus	4500 euroa

Päätösehdotus

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 54 § mukaisesti vahvistetaan kokoontumistilassa (ruumassa sijaitseva klubitila) samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 190 henkilöä sekä laivan kannella sijaitsevalle tapahtuma-alueelle samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 300 henkilöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n nojalla annetaan oikeus luvan mukaisten töiden suorittamiseen ja rakennelman käyttöön ottoon ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus).

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
- Energiaselvitys

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:
- sijaintikatselmus

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

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

Ravintolalaiva saa olla paikallaan kauintaan 05.07.2021 saakka.

Hankkeeseen ryhtyneen tulee huolehtia riittävästä ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi suoritettavista aluksen katsastuksista.

Rannan puolella tapahtuvalle rakentamiselle tulee saada sijoituslupa rakennusviraston alueidenkäyttöpäälliköltä ennen ko.

rakennustöihin ryhtymistä.

Energiaselvitys tulee toimittaa rakennusvalvontavirastoon ennen aloituskokousta.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 176 §.
Maankäyttö- ja rakennusasetus 54 §.

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Hakemus kokoontumishuoneiston käyttöön
hyväksymiseksi
Kaavoittajan kannanotto
Hankeselostus
Hakemus rakennustyön aloittamiseksi ennen luvan
lainvoimaisuutta
Palo- ja poistumisturvallisuusselvitys

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hannu Havas
arkkitehti
puh. 310 26348

Päätös

Merkittiin, että asian YA1 liitteet 4 (30.6.2016 saapunut naapurin huomautus) ja 5 (1.7.2016 saapunut hakijan vastine) jaettiin kokouksessa pöydälle.

Esittelijä muutti päätösehdotuksen toista kappaletta siten, että se kuuluu seuraavasti:

"Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla annetaan asetettua vakuutta vastaan oikeus luvan mukaisten töiden suorittamiseen ja

rakennelman käyttöön ottoon ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus)."

Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	17-0663-16-A
Hakija	Rakennusosakeyhtiö Hartela perustettavan yhtiö lukuun
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0056-0010 Televisiokatu 11
Pinta-ala	3027 m ²
Kaava	Asemakaava 11561
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	12000 m ²
Rakennettu kerrosala	0 m ²
Alueen käyttö	KTY Toimitilarakennusten korttelialue
	Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, mediakeskus-, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Asuntoja saa rakentaa kiinteistönhoidon tai valvonnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuntoja varten tulee järjestää suojattua leikki- ja ulko-oleskelutilaa.
	Autopaikkojen määrät ovat KTY-korttelialueella vähintään 1ap/150k-m ² ja enintään 1ap/120k-m ² .
Pääsuunnittelija	Heinzmann Arndt arkkitehti Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit

Rakennustoimenpide Rakennetaan toimistorakennus

Pasilan Ilmalassa korttelin 17056 tontille 10 haetaan lupaa toimitilarakennuksen rakentamiselle. Hanke sijoittuu Ilmalan vesitornien ja Hakamäentien väliselle kalliorinteelle sijoitettuun toimitilarakennusten vyöhykkeeseen.

Yleistä hankkeesta

Lupaa haetaan 5-7 -kerroksiselle toimistotalolle, jonka jalustaosana on lisäksi kaksi radan puolelta osin maanpäällistä kellarikerrosta. Ylempiin kerroksiin sijoittuu toimistotilojen lisäksi Ilmalantorin tasolla lounasravintola ja kahvila keittiötiloineen, rakennuksen korkeimmissa osissa iv-konehuonetiloja sekä ylimmässä kerroksessa yhteistila henkilökunnan käyttöön.

Kellaritasoilla on auto- ja pyöräpaikoitusta, huolto- ja jätehuone, teknisiä tiloja, talomuuntamo ja yhteistiloja sekä varastoja. Kellarikerrosten rakentamiselle on myönnetty yliarkkitehdin päätöksellä rakennuslupa 17-0257-16-A ja kellaritilojen rakentaminen on aloitettu.

Hakijoilla on tontinvaraus ja lyhytaikainen vuokrasopimus saman korttelin viereiselle tulevalle kaavatontille 6, minne on tarkoitus jatkaa tämän luvan rakennukseen toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti liittyvä toimistorakennus. Kyseiselle tontille sijoitetaan tässä vaiheessa tämän luvan hankkeeseen liittyvä työmaatie ja -tukikohta, joiden vaatimia louhintoja varten on annettu maisematyölausunto 17-4021-13-M.

Nyt haettavalle hankkeelle on myönnetty 31.5.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätös HEL 2015-014328 T.

Poikkeamispäätöksen sisältö ja ehdot

Poikkeamista hankkeelle haettiin seuraavista seikoista:

- Asemakaavan mukaisesta pysäköintipaikkamäärästä siten, että uudeksi autopaikkamääräksi osoitetaan 1 ap/90 k-m²
- Asemakaavan mukaisesta kerrosalamäärästä + 800 k-m²(6%)
- Asemakaavassa osoitetun rakennuksen ylimpien kohtien korkeusasemista
- Asemakaavaan merkitystä rakennusala

Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

Hankkeeseen ryhtyvän tulee käyttöönottoon mennessä tehdä tai teettää kiinteistön kaikkia työntekijöitä koskeva kestävän liikkumisen suunnitelma ja toteuttaa siinä esitetyt toimenpiteet kestävän liikkumisen edistämiseksi (kävely, pyöräily, joukkoliikenne).

Käyttöönottoon mennessä kiinteistön pysäköintilaitokseen varattuihin yhteiskäyttöautopaikkoihin liittyen tulee huolehtia yhteistyön käynnistämisestä yhteiskäyttöpalveluita tarjoavan yrityksen kanssa.

Kiinteistön polkupyöräpysäköinti tulee olla selkeästi ja näkyvästi opastettu, säältä suojassa ja toteutuksen laadultaan korkeatasoinen. Polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee olla pysäköintilaitoksessa vähintään 1 ppp/90 k-m².

Rakennuksen toiminnallinen ratkaisu

Toimistokerrosten suunnitteluratkaisu mahdollistaa toiminnallisen jaon useammalle käyttäjälle. Kerrostasot liittyvät toisiinsa sisäportaiden, radan suuntaan aukeavan lasikatteinen 4-kerroksen korkuisen atriumaulan ja muiden aukkojen välityksellä. Rakennuksessa on kaksi sisäänkäyntiä, joista toinen sijoittuu Ilmalantorin kulmaan rakennuksen ravintolan yhteyteen, toinen Televisiokadun varrella pienen kolmioaukion laidalla. Talon huolto sijoittuu ylemmälle kellaritasolle, iv-konehuonetilat ylimpiin kerroksiin rakennusmassan hahmoon integroituina. Ylimmällä 7. Kerroksen tasolla sijaitsee myös henkilökunnan virkistystila. Koko rakennus on sprinklattu.

Suunnitelmissa haetaan poikkeamispäätöksen mahdollistamaa ratkaisua täysimääräisesti sekä rakennusoikeuden lisäyksen että rakennuksen sijoittelun ja korkeuden suhteen.

Poikkeamispäätöksen mukaisesti jo aiemmin myönnetyn 2-kerroksisen kellarin osalta varastotiloja muutetaan pysäköintipaikoiksi, eli kellarikerrosten autopaikkamäärää kasvatetaan 100 autopaikasta 133 autopaikkaan. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 175 kpl (1ppp/70k.-m2), mikä täyttää poikkeamispäätöksen ehdon. Ylemmälle kellaritasolle sijoitetaan keskeiselle paikalle 3 autopaikkaa yhteiskäyttöautoille.

Kellarikerroksissa haetaan myös toiminnallisia muutoksia suhteessa aiempaan lupaan: muuntamo muuttuu kuivamuuntajasta öljymuuntajaksi, huolto- jäte- ja ravintolan kylmäsäilytystiloissa on myös muutoksia. Muutoksilla on vaikutuksia myös palo-osastointeihin ja rakenteisiin.

Julkisivut

Julkisivut muodostuvat valkobetonin ja ikkunoiden muodostamasta pystynauhastosta, jota ryhmittävät paikoin isot lasipinnat. Sisäänkäyntien kohdat ovat puuverhoiltuja. Sokkelit, tukimuurit ja ulkoportaat ovat luonnonkivipintaisia. Katot ovat tasakattoja, atriumaulan päällä on lasikatto.

Rakennuksen korkeudet ovat poikkeamispäätöksen mukaisia. Vesikatoille sijoitetaan aurinkopaneeleita ylintä kattotasoa lukuun ottamatta.

Väestönsuoja

Rakennukseen toteutetaan 2 S1-luokan väestönsuojaa alemmalle kellaritasolle. Väestönsuojien normaaliajan käyttö on sosiaali- ja varastotiloina. Väestönsuojaratkaisu ei ole muuttunut tämän luvan yhteydessä aiemmalla kellariluvalla myönnetystä, koska väestönsuojamitoituksessa oli jo huomioitu mahdollinen hyväksytty poikkeamispäätös.

Selvitykset

Rakennuksen E-luku on 85, energiatehokkuusluokka B.

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan vaativimpaan R3 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan hankkeessa on erityisen vaativa sijainti rata-alueen läheisyydessä sekä raitiotien läheisyys. Hakija on esittänyt tehtäväksi riskianalyysiä ja ulkopuolista tarkastusta koko rakennesuunnittelun osalta. Riskiarvion yhteydessä tulee vielä tarkastella uudelleen mahdolliseen raitiovaununutörmäykseen varautumisen tarve.

Lupahakemuksen yhteydessä rakennusvalvontavirastoon on toimitettu selvitys julkisivun äänieristysten periaatteista, ilmanlaatuselvitys ja pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma sekä savunpoistosuunnitelma.

Pilaantuneita maita koskevan asemakaavamääräyksen johdosta kohteessa on teetetty ympäristötekniinen tutkimus alueen maaperästä, joka ympäristökeskuksen lausunnon mukaan ei aiheuta toimenpiteitä. Lisäksi mm. kosteudenhallintasuunnitelma, palonsammutusjärjestelmän suunnitteluperusteet ja louhintasuunnitelma riskianalyysiineen on toimitettu lupavaiheessa alustavina.

Sijoitusluvat

Rakennusvirasto on esitettyjen piirustusten mukaisesti myöntänyt sijoitusluvat HEL 2016-001093 T ja HEL 2016-001597 T sokkelin ja ulkoseinän ylityksille Ilmalantorin katualueelle sekä perustusten, anturoiden, sulkulaattojen, pulttitusten ja suojaverkotuksien sijoittamiselle Televisiokadun, Televisioaukion ja Ilmalanpolun katualueille. Televisioaukiolle katualueelle sijoittuvan kellarin ajoluiskan osalta sijoituslupahakemus on jätetty. Pääsuunnittelijan mukaan esitetty sijoitus on lisäksi

huomioitu jo katusuunnitelmissa.

Lausunnot ja kannanotot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hanketta ja lausunnoissaan 16.12.2015, 30.3.2016 ja 4.5.2016.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnoissaan puoltanut ehdollisena paikalle esitettyä arkkitehtuuriltaan varsin voimakasilmäistä kokonaisratkaisua.

Kaupunkikuvatoiminta on lausunnoissaan kiinnittänyt toistuvasti huomioita esitetyn ratkaisun ehdottomuuteen, joka vaatii onnistuakseen aitoja materiaaleja ja huolella suunniteltuja detaljeja, esim. räystäspellitysten osalta. Julkisivujen korkeissa lasiosuuksissa tulee huomioida se, että niiden kokolasinen ilme säilyy, myös välipohjien kohdalla, joihin ei sallita umpinaisia tummia lasiosuuksia. Julkisivuissa ei tule käyttää puujäljitelmäpintoja. Muuri- ja osin julkisivumateriaaliksi esitettyä graafista betonia ei toimikunta ole pitänyt hyvänä ratkaisuna.

Ensimmäisessä kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyssä suunnitelmissa oli rakennuksen korkeuksissa ylityksiä suhteessa asemakaavan sallimiin räystäskorkoihin. Ratkaisua kuitenkin puollettiin. Toisessa toimikuntakäsittelyssä suunnitelmissa esitettiin laiteasennuksilla lisää ylityksiä, joista toimikunta totesi, että esitetystä kokonaisratkaisusta johtuen iv-konehuonetilat laiteasennuksineen tulee integroida rakennuksen kokonaishahmoon, eikä niillä voi enää ylittää aiemmin puollettuja korkeuksia. Aurinkopaneeleiden sijoittamista kattopinnoille toimikunta on pitänyt kuitenkin mahdollisena.

Suunnitelmia on lupakäsittelyn aikana muokattu kaupunkikuvatoimikunnan huomautusten perusteella. Suunnitelmissa ei enää esitetä graafista betonia muurialueisiin, vaan ne toteutetaan asemakaavan mukaisesti luonnonkivestä, julkisivun puujäljitelmäosuudet on osin poistettu, osin korvattu puulla. Korkeissa lasijulkisivupinnoissa välipohjat ovat hieman sisäänvedettyjä ja uloin pinta toteutetaan kirkkaalla lasilla. Ylimmän tason iv-laiteasennukset on integroitu julkisivupintojen taakse. Myös julkisivudetaljeja on tarkennettu. Rakennuksen korkeuksille on lupakäsittelyn aikana saatu poikkeamispäätös.

Luvan ehtoihin on lisätty julkisivumallikatselmukset, joissa tulee esittää myös oleelliset liittymädetaljiperiaatteet.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta.

Kuuleminen on tehty kahdesti, koska hankkeelle lupakäsittelyn aikana myönnetystä poikkeamispäätöksestä johtuen suunnitelmat ovat muuttuneet siinä määrin, että sillä on katsottu olevan vaikutusta naapureiden asemaan.

Ensimmäisellä kuulemiskierroksella naapureilta on saapunut kaksi huomautusta, toisella kertaa ei saapunut lisähuomautuksia.

Liikennevirasto on huomautuksessaan tuonut esiin radan läheisyydestä johtuvia vaatimuksia töiden suunnittelulle ja suorittamiselle koskien mm. louhintaa rautatiealueen läheisyydessä ja melun ja tärinän huomioimista.

Hakija on esittänyt selvitykset siitä miten huomautuksen asiat on huomioitu suunnittelussa ja toteutuksessa.

Sponda Oy:n tytäryhtiöt, Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalanrinne 1 kiinteistön 91-17-56-9 ja Spoki Oy Kiinteistön 91-436-3-12 ovat naapuritontin omistajina huomauttaneet hankkeen ja sen mahdollisen jatkon (kaavatontille 6) julkisivumateriaaleista sen suhteen, ettei valitulla ratkaisulla saa olla vaikutusta huomautuksen tekijöiden tontille tulevaisuudessa toteuttavan rakentamisen julkisivuratkaisuihin.

Näiltä osin todetaan, että julkisivuratkaisut ovat lupakohtaisia. Huomauttajien tulevaisuudessa luvitettavien hankkeiden päätöksiin ei oteta kantaa tämän lupapäätöksen yhteydessä.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Hankkeen vaativan sijainnin vuoksi hakija on hakenut kaupungin suorittamien naapurikuulemisten lisäksi myös seuraavat ennakkolausunnot lähiympäristön toimijoilta: Digita Oy, Yleisradio Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä, Helsingin rakennusvirasto, Liikennevirasto, Kiinteistöviraston geotekninen osasto ja MTV Oy. Osa ennakkolausunnoista on ehdollisia. Ennakkolausunnot ovat luvan liitteinä ja samoin hakijan toimittama kooste lausuntojen huomioimisesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan mukaan KTY-korttelialueella on rakennusten torinpuoleiset, toritason alapuoliset rajaseinät rakennettava maanpaineseininä. Maanpaineseinien rakenteessa on otettava

huomioon myös torin raitiotieliikenteen vaikutus. Suunnitelmissa on asemakaavasta poiketen maanpaineineinän lisäksi esitetty osin sulkulaatallinen, välitilallinen kellariseinäratkaisu. Hakijan perusteluiden mukaan ratkaisu on toimiva nykyisessä tilanteessa, jossa lopullinen torin ja sen alapuolisen alueen käyttö ei ole vielä tiedossa.

Asemakaavan mukaan tulee pysäköintitiloihin johtavat ajoluiskat sijoittaa rakennuksiin tai seinällisiin katoksiin. Suunnitelmissa poiketaan määräyksestä siltä osin, että kellaritiloihin johtava luiska sijoittuu osin osaksi Televisioaukiota. Hakija perustelee ratkaisua aukion ja ajoyhteyden luontevalla sijoittelulla haastavassa rakennuspaikassa.

Tontin rajojen ylitykset:

Kellaritilojen rakentaminen esitetyssä laajuudessa koko tontin alueelle edellyttää tontinrajojen ylittämistä, erityisesti luoteissivulla tulevan Ilmalantorin suunnassa. Louhinnan ulottamiselle ja pysyvien rakenteiden sijoittamiselle tontin ulkopuolelle on jätetty sijoituslupahakemukset, jotka on myönnetty muilta osin, paitsi kellarin ajoluiskan osalta, joka on vireillä. Näiltä osin katu- ja puisto-osaston investointitoimisto on antanut rakennusviraston palveluosaston alueidenkäytön yksikölle sijoituslupaa varten sähköpostikannanoton haettavasta sijoitusluvasta, jonka mukaan Televisioaukion ratkaisu on yhteensovitettu yhteistyössä ja ratkaisuun ei ole huomautettavaa.

Ilmalanpolun suuntaan on lisäksi vähäisiä tontinrajojen ylityksiä, jotka rakennusjärjestyksen 6§ sallii, niiden ollessa riittävän korkealla suhteessa tulevaa kevyen liikenteen väylään.

Asemakaavan mukaan tulee ylempien kattokerrosten, ilmastointikonehuoneiden ja lasikatteiden kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on käsiteltävä rakennusten julkisivujen arkkitehtuurin osana sovittaen en korttelin pihanäkymiin, kaupunkikuvaa ja pitkiin kaupunkikuvanäkymiin. Ylimmän 7.kerroksen osalta ratkaisu on asemakaavan mukainen, alemmilla kattotasoilla on sallittu vesikatolle vähäisiä asennuksia räystäslinja yli kun ne sijoitetaan katon aurinkopaneeleiden muodostaman kentän sisälle.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa. Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Rakennusoikeus

12 000 k-m2

lisärakennusoikeus 1: Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa kerrostasoja lävistäviä valokatteisia tiloja.

Lisärakennusoikeus 2: Rakennuksen ullakolle tek-merkityille rakennusalan osille saa niille määrätyn ylimmän korkeusaseman puitteissa sijoittaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi työntekijöille tarkoitettuja kuntoilu-, virkistys- ja saunatiloja inintään 1,5% kerrosalasta.

Korttelialueelle saa rakentaa enintään 3 kellarikerrosta.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
liike- ja toimistorak. kerrosalaa	12797			12797
lisäkerrosalaa 1	270			270
lisäkerrosalaa 2	186			186
Ulkoseinän 250 mm ylit.	287			287

Autopaikat

Rakennetut	100
Yhteensä	133
Rakennetaan	33

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	13869 m ²
Tilavuus	58760 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Autosuoja RakMK E4

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm 30.03.2016

Lausunnon antaja Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm 04.05.2016

Lausunnon antaja
Lausunto pvm

Kaupunkikuvaneuvottelukunta
16.12.2016

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
- rakennesuunnitelmat
- toteutuspiirustukset
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Tämän luvan mukaisia rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee käyttöönottoon mennessä tehdä tai teettää kiinteistön kaikkia työntekijöitä koskeva kestävän liikkumisen suunnitelma ja toteuttaa siinä esitetyt toimenpiteet kestävän liikkumisen edistämiseksi (kävely, pyöräily, joukkoliikenne).

Polkupyöräpysäköinti tulee toteuttaa laadukkaasti: polkupyöräpysäköinnin osalta tulee ennen toteutusta hyväksyttää rakennusvalvonnan kaupunkikuvaosastolla tarkennettu korkeatasoinen toteutussuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää polkupyöräpaikoituksen opasteet, materiaalit, värit ja valaistus sekä polkupyörien lukitus/kiinnitysratkaisut.

Käyttöönottoon mennessä kiinteistön pysäköintilaitokseen varattuihin yhteiskäyttöautopaikkoihin liittyen tulee esittää selvitys yhteistyön käynnistämisestä yhteiskäyttöpalveluita tarjoavan yrityksen kanssa ja myös suunnitelma pysäköintipaikkojen yhteiskäyttömahdollisuudesta kiinteistön ulkopuolisten toimijoiden kanssa.

Sijoituslupa kellarikerrokseen johtavalle ajorampille on oltava myönnettynä ennen rakennustöiden toteuttamista rampin ja siihen liittyvien rakenteiden osalta, Sijoitusluvan ehtoja tulee noudattaa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121§:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvontaviraston teknisen osaston edustajan lisäksi on kutsuttava kiinteistöviraston geoteknisen osaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston ja liikenneviraston edustajat.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan ja miten alueen liikenne, myös kevytliikenne huomioiden, toimivat työmaa-aikana. Työmaasuunnitelmassa tulee myös tuoda esiin Liikenneviraston naapurihuomautuksen erityiskysymysten huomioiminen.

Aloituskokouksessa rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee myös esittää miten ennakolausuntoihin varaudutaan rakentamisen aikana.

Julkisivujen suunnittelua koskevat tarkennetut toteutussuunnitelmat detaljeineen tulee hyväksyttää rakennusvalvonnan kaupunkikuvaosastolla ennen toteutusta ja

lisäksi esitettävästä julkisivuratkaisusta on pidettävä työmaalla mallikatselmus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan kaupunkikuvaosaston edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallikatselmuksessa esitettävien mallikappaleiden tulee olla riittävän suuria (min.1x1m/materiaali) ja siten ripustettuja, että muodostuva julkisivukokonaisuus oleellisine detaljeineen on niistä hahmotettavissa. Julkisivumateriaalien lisäksi tarkistetaan räystäiden, ikkunoiden ja ovien detaljit, sovitukset (listoitukset ja liittyminen seinärakenteeseen) sekä väri. Vasta mallikatselmuksessa esitettävän perusteella määritetään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa koko rakennuksen julkisivupintojen osalta.

Mainoslaitteiden yleissuunnitelmaa koskeva erillinen toimenpidelupa tulee olla myönnetty ennen kuin julkisivuratkaisuja ryhdytään toteuttamaan.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvontavirastoon toimitettava hyväksyttävä selvitys asemakaavan mukaisesta ulkoseinien kokonaisuudeneneristävyyden täyttymisestä.

Kosteudenhallinta:

Ennen aloituskokouksen järjestämistä rakennushankkeeseen ryhtyvän

- on esitettävä rakennusvalvontavirastolle työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma, jonka tulee sisältää tiedot mm. valvontahenkilöstönsä pätevyyksistä, voimavaroista, vastuista ja valtuuksista sekä henkilöstön toteutettaviksi tulevista laadunvarmistustoimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista
- on asetettava tarkennetut vaatimukset rakennusosien ja - materiaalien suojauksille ja kuivatukselle sekä laadittava yksityiskohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelma

- on huolehdittava, että hankkeelle on laadittu kosteudenhallinnan toteutuksen laatusuunnitelma, joka sisältää toteuttajan osaamisen ja voimavarojen arvioinnin asetettuihin vaatimuksiin nähden, toteuttajan hankeorganisaation kuvauksen ja sen vastuuhenkilöt, tarkastuksen periaatteet vastuineen, perehdyttämisen ja tiedonkulun varmistamisen sekä suunnitelman laadunvalvonnan toimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista

- on nimettävä omasta organisaatiostaan, tai ulkopuolinen, kosteudenhallinnasta vastaava henkilö tai hyväksyttävä kosteudenhallinnasta vastaava erityisalan työnjohtaja sekä

laadittava selvitys hänen kelpoisuudestaan ja edellytyksistään hoitaa tehtäviään.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Rakennesuunnitelmien osalta on noudatettava erityismenettelyä. Riskianalyysi ja ulkopuolinen tarkastus niiden osalta on esitettävä rakennusvalvontavirastolle ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Aurinkopaneleita on asennettava energiaselvityksen edellyttämä määrä. Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Poikkeamispäätös
Kerrosalaselvitys
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Selvitys poikkeamisista
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Ennakkolausunnot
Hankkeen kuvaus

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Sofia Amberla
arkkitehti
puh. 310 26450

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	20-0859-16-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Capri
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0815-0001 Välimerenkatu 24
Pinta-ala	1420 m ²
Kaava	11770
Lainvoimaisuus	2009
Sallittu kerrosala	3800 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Lehtinen Anne arkkitehti Arkk tsto Brunow & Maunula Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon ja liikeilojen rakentaminen

Jätkäsaareen Välimerenkadun ja Länsisatamankadun risteykseen korttelin kulmaan rakennetaan kuusi-kahdeksankerroksinen kaksiportainen lamellitalo ryhmärakennuttamishankkeena. Kerroksissa 2-8 on pääosin asuntoja, 1.kerroksessa liiketilaa sekä niiden taakse sijoittuu yhteis- ja varastotiloja.

Tilaratkaisu

Rakennus on L-kirjaimen muotoinen, ja risteuksen ulkokulma on sisäänvedetty pyöristettyine kulmineen muodostaen risteykseen pienen aukion.

Talon asuntojen lukumäärä on 44 kpl, joista perheasuntoja on 23kpl ja niiden keskipinta-ala on 82,6 m².

Asunnot jakautuvat seuraavasti (1h+kt 9 kpl, 2h+tk 12 kpl, 3h+kt 4 kpl, 3h+kt +s 3 kpl, 4 h+kt +s 11 kpl, 4h+kt 3 kpl, 5h+k +s 1 kpl), ja keskipinta-ala on 64,5 m².

Asukkaiden toiveiden mukaan saunallisia asuntoja on 20kpl.

1. katutasokerroksessa on liikeilojen lisäksi mm. talopesula, ja ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarasto. Suurimmassa osassa asuntoja irtaimistovarasto on asunnon yhteydessä.

Ulkoiluvälinevarastoon on sijoitettu 84 polkupyöräpaikkaa. loput 23 paikkaa on pihakannella.

Asukkaiden yhteissauna ja kerhotila sijaitsevat portaan A 7.

kerroksessa ja niillä on lasitettu parveke. 7. kerroksen asunnoilla

ja kerhotilalla on lisäksi kattoterassit. Osalle asuntojen kattoterasseja on suunnitelmassa esitetty lasitettu terassi.

1. kerroksessa kadulle avautuu neljä liiketilaa. Liiketilojen LT2 ja LT3 osalta suunnitellaan ravintolakäyttömahdollisuus, joten tilojen ilmanvaihdon poistohormit ja ns. rasvahormit sijoitetaan sisäpihan puolelle.

Tontin käyttö

Korttelipihalle toteutetaan rakennusluvan yhteydessä tontteja 2,3, ja 4 palveleva pysäköintilaitos. 2. kerroksesta on esteetön yhteys pihakannelle, jossa on korttelin yhteispiha, asukkaiden oleskelutilat ja leikkipaikat. Kulku-, huolto- ja pelastusajoneuvon ajoreitti pihalle kulkee tonttien 2 ja 3 kautta. Pelastautuminen on parvekkeilta pihalle tai kadulle.

Tontille on varattu asemakaavassa vaaditut 31 ap Jätkäsaaren pysäköintilaitoksesta, samoin asemakaavan mukaiset 101 vss-paikkaa.

Piha-alue tasauksineen, pelastusreitteineen ja leikkialueineen on esitetty korttelin yhteisessä pihasuunnitelmassa. Korttelissa on imujätejärjestelmä. Jäteputkikeräyksen syöttötila on 1. kerroksessa ja sinne kuljetaan kadun kautta.

Julkisivut

Pääasiallisena julkisivumateriaalina kadulle on puhtaaksimuurattu valkoinen ruukintiili valkoisin saumoin, myös kaarevissa kulmissa, sekä parvekekaiteissa.

Parvekkeet on lasitettu ja niiden taustaseinä on valkoiseksi maalattua puuta. 7. kerroksen kattoterasseilla on kirkas lasikaide. Pihajulkisivun pitkien parvekkeiden taustaseinä on puuverhoiltu. Parvekkeiden välissä olevat betonipinnat on patinoitu. Puuverhouksen sävy on yhtenevä patinoidun pinnan kanssa. Osa parvekekaiteista on valkoista lasia, joka muodostaa kehyksen kirkkaille kaidelaseille. Ylimmän kerroksen lasikaiteet ovat kirkkaat. Parvekkeet ovat lasitettuja.

Kontrastoivia väripintoja käytetään 1. kerroksen betonipinnoissa sekä saunaosaston kattoterassin sisäpinnoissa.

Rakennuksessa on osin tasakatto, ja sille alueelle sijoittuvat iv-piiput.

Muu osa 8. kerroksen vesikatosta on loiva vino vesikatto, jonka lappeen jatke muodostaa myös ylimpien parvekkeiden katoksen.

Esteettömyys

Kohde on toimitetun selvityksen mukaan esteetön. Asunnoista pääsee esteettömästi kadulle ja pihalle porrashuoneen kautta. Liiketiloihin on esteetön sisäänkäynti kadulta. Kadulta pihalle on esteetön kulku pihan itäpuolelta vastapäiseltä tontilta 3.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on toimitettu. Sen mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan toiseksi alimpaan R 2 (1-3) luokkaan kuuluvaksi pohjarakentamisesta johtuen. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Hankkeesta on laadittu akustiikkaselvitys (Akukon Oy 24.9.2015). Länsisatamankadun puolella tarvitaan asemakaavan edellyttämäksi 34 db äänitasoksi toteuttaa melusuojaukseksi parvekelasitus. Tulos on saavutettavissa tiivistetyin parvekelasituksin. Pihan puolella melusuojaus on saavutettavissa normaalein parvekelasituksin.

Pelastuslaitoksen varmentama neuvottelumuistio on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä. Muistiossa mainitut asiat on huomioitu suunnitelmassa.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 1.7.2015 (20-2051-15-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla, ja hyväksytty myös alueryhmässä.

Lisäselvitys

Korttelista on tehty tonttien haltijoiden kesken luonnos rasite- ja yhteisjärjestelysopimukseksi.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennuksessa sijaitsevat asuntoihin sijoitetut irtaimistovarastot ovat kerrosalaa.

Käytetty kerrosala 99 m² ylittää vähäisesti asemakaavan salliman kerrosalan 3800 m² (2.6 % rakennusoikeudesta.) Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kaikkia irtaimistovarastoja oli tontin tasoeroista katuun nähden mahdotonta sijoittaa 1. katukerrokseen sekä 2. kerrokseen asuntojen suuntautuessa avoimena pihalle. Näitä irtaimistovarastoja ei lueta asuntojen huoneistoalaan.

Asemakaavan mukaan ylimmässä kerroksessa saa enintään käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi 1/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

Kaksi ylintä kerrosta ovat suurin piirtein samankokoiset kaupunkikuvallisista syistä. Kerrosala jakautuu kerrosten välillä niin, että toiseksi ylimmässä kerroksessa on 40%, peruskerroksen alasta ja ylimmässä kerroksessa 39%, kun asemakaavan mukaiset luvut olisivat 50% ja 33%.

Toisen kerroksen kerroskorkeus on Länsisatamankadun varrella 3,0 m. Kaava edellyttää korkeutta 3,6 m.

Kerroksessa on ainoastaan asuntoja, Kaavallinen tavoite korkeasta alakerroksesta kuitenkin toteutuu, sillä 1. kerroksella on korkeutta 4.2m, johtuen kadun ja pihatason välisestä korkeusasemasta.

Rakennuksissa kaavan mukaan katto tulee olla muodoltaan loiva, vino vesikatto.

6. kerroksessa on käännetty vesikatto ja kattoterasseja kuten sisään-vedetyllä kerroksella on tavoiteltu. 8. kerroksen vesikatto on osin tasakatto ja sille alueelle sijoittuvat iv-piiput. Muu osa 8. kerroksen vesikatosta on loiva vino vesikatto, jonka lappeen jatke muodostaa myös ylimpien parvekkeiden katoksen.

Rakennuksen 2. kerroksen pihaterassit ulottuvat paikoin rakennusalueen rajan yli; A portaassa 1200mm ja 2800mm, B portaassa 2300mm. 3-8 kerroksen parvekkeet ulottuvat ulokkeena rakennusalueen rajan yli pihalla portaassa A ja B noin 1200mm. Ylitykset ovat vähäisiä ja eivät näy kadulle.

Rakennus on puhtaaksimuurattu, ei muurattu ja rapattu.

Perusteet: suunnitelmassa tavoitellaan yhtenäistä, tiilen väriin saumattua muurauspintaa. Ratkaisu on rakentamistapaohjeen mukainen.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisiä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

3800 m2

600 m2 on vähintään varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

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 §). 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
asuinkerrosalaa		3524		3524
kerrosalaa		99		99
lisäkerrosalaa 1		477		477
lisäkerrosalaa 2		35		35
lisäkerrosalaa 4		325		325
lisäkerrosalaa 5		185		185
lisäkerrosalaa 6		172		172
liiketilaa		266		266

Autopaikat

Rakennetut	31
Kiinteistön ulkopuoliset	31
Yhteensä	31

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4913 m ²
Tilavuus	16000 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 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
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.
Hankkeeseen on hyväksyttävä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava erityisalan työnjohtaja.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän esitettävä rakennusvalvontavirastolle kosteudenhallintasuunnitelma ja työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma.

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

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily voi tapahtua turvallisesti ja sujuvasti.

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

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

Ennen loppukatselmusta tulee perustaa rasitteet/yhteisjärjestely rakennuksen käytön edellyttämistä toiminnallisista ja rakenteellisista rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Markku Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26429

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

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

RAKENNUSLUPA

Tunnus	20-1149-16-A
Hakija	As Oy Helsingin Meriluoto
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0028-0029 Saukonkari 3
Pinta-ala	2733 m ²
Kaava	Asemakaava 11030
Lainvoimaisuus	2004
Sallittu kerrosala	3013 m ²
Alueen käyttö	A Asuinrakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Sääskilahti Eeva arkkitehti Arkkittehtitoimisto HMM Oy

Rakennustoimenpide Kahden pienkerrostalon ja paikoitushallin rakentaminen

Jätkäsaaren Saukonpaadessa on asuinrakennuksia varten kaavoitetun korttelialueen ohjeellisista asemakaavatonteista (4-27) muodostettu kolme rakennuspaikkaa (tontit nro 28-30), joille rakennetaan kaikkiaan kuuden pienkerrostalon ja niiden väliin jäävän pysäköintikellarin muodostama kokonaisuus. Rakennuspaikoista itäisimmälle, eli tontille 20028/28 on rakennuslautakunta 29.9.2015 myöntänyt rakennusluvan 20-0505-15-A (§ 306).

Rakennuspaikka on kolmesta tontista keskimäinen. Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan kaksi pienkerrostaloa, joiden välissä, ja osin niiden alla on paikoitushalli. Rakennukset ovat 3-kerroksiset, kellarilliset ja niissä on yhteensä kolme porrashuonetta. Rakennetaan 30 asuntoa, joista pienin on 2 h+kt+s 56 h-m² ja suurin 5 h+kt+s 138 h-m². Asuntojen keskipinta-ala on 90 h-m². Rakennuspaikan eteläsivustan rakennuksessa on nk. townhouse-tyyppisiä kaksikerroksisia asuinhuoneistoja.

Asuntojen yhteistilat ja tekniset tilat sijaitsevat kellarissa. Townhouse-asuntojen irtaimistovarastot sekä polkupyörien säilytys ovat asuntojen yhteydessä.

Rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joka palvelee myös viereisiä tontteja.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin metallikasettipintaiset.

Julkisivusyvennykset ovat puuverhoillut. Sokkelirakenteet ovat luonnonkiveä. Vesikattopinnoilla on suojakiveys.

Tontin käyttö

Pihajärjestelyt kulkuväyliseen ovat viereisten tonttien kanssa yhteiskäyttöiset.

Rakennusten välinen tontinosa on kansipiha. Asuntokohtaisia pihvoja lukuunottamatta rakennuspaikan ulkoalueet ovat pääosin kivi- ja asfalttipinnoitettuja. Rakennuspaikan piha-alueelle sijoitetaan yhteensä 17 polkupyöräpaikkaa, joista 10 paikkaa sijoittuu viereiselle tontille nro 20028/28. Sisällä on 64 paikkaa, townhouse-asuntojen huoneistokohtaiset paikkoja on 16 ja autohalliin sijoitetaan 8 paikkaa. Asemakaavan velvoittamat 29 autopaikkaa rakennetaan kansipihan alaiseen, kolmen tontin yhteiseen autohallitilaan, josta myös liikkumisesteisten autopaikat osoitetaan.

Rakennus liitetään jätteiden imukeräysjärjestelmään, jonka keräyspisteet sijaitsevat viereisellä tontilla nro 20028/28.

Sadevedet viemäroidään.

Korttelia koskien on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien pelastus- ja kulkuteitä, yhteistiloja ja -pihvoja, jätejärjestelyitä, rakenteita sekä taloteknisiä laitteita ja huoltoa. Sopimus liitteineen on päätöksen liitteenä.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu hankeselostuksen osana.

Selvitykset

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.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu selvitys työmaa-aikaisesta kosteudenhallinnasta, pohjarakennussuunnitelma sekä pihakannen valoaukon tarkepiirustus.

Lausunnot

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

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on 12.08.2015 (20-1463-14-E) arvioidessaan kolmen rakennuspaikan muodostamaa kokonaisuutta katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset huomautuksin, jotka koskevat julkisivun metallipinnan laatua, jäsennöintiä, aukotusta ja kasvillisuutta. Suunnitelmaa on muutettu huomautuksia noudattavaksi.

Länsisataman alueryhmä puoltaa 14.9.2015 päivätyssä muistiossaan suunnitelmaa esitettyine poikkeamisineen.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta:
kerrosala ylittyy 5 %, mikä on seurausta sisäisten kulkuyhteyksien sujuvoittamisesta sekä asuntoja palvelevien aputilojen lisäyksestä.
Rakennuspaikan sisäiset rakennusalarajat ylittävät enemmän kuin Helsingin kaupungin rakennusjärjestys sallii. Ylitykset em.:sta ovat 1,4 ja 0,7 metriä ja niillä mahdollistetaan yhtenäisen rakennuskappaleen rakentaminen.
Julkisivupinnat ovat metallia vaaleansävyisen rappauksen sijasta. Poikkeamat ovat vähäiset, perustellut ja hyväksyttävät.

Rakennusoikeus 3520 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3166		3166
Autohalli ym.		1318		1318

Autopaikat	Rakennetut	30
	Yhteensä	30

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
	S1	99	1

Hankkeen laajuus
Kokonaisala 4697 m²
Tilavuus 16800 m³

Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Irtaimistovaraston kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sar. 2.

Irtaimistovaraston osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sar. 2.

Autosuoja RakMK E4.

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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- 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.

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

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

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma ja selvitys rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta. Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

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.

Ennen loppukatselmusta tulee perustaa rasitteet/yhteisjärjestely toimitetun yhteisjärjestelysopimuksen mukaisista ja muista rakennuksen käytön edellyttämistä toiminnallisista ja rakenteellisista rasitteista. Rasiteluonteisten asioiden käytettävyyden ja pysyvyys on varmistettava 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 § ja 175 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 83 §.

Liitteet	Hakemus Valtakirja Selvitys suunnittelijoista Ote kokouspöytäkirjasta Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Kerrosalalaskelma Yhteisjärjestelysopimus Yhteistilaselvitys Hankeselostus Poikkeamat asemakaavasta Rasitepiirustus Alueryhmän kokous 14.9.2015 KNK:n pöytäkirjaote Muistio palo-/pelastuskysymyksistä Naapurikuulemisasiakirjat
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ulla Vahtera arkkitehti puh. 310 26324
Päätös	Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	28-0726-16-A
Hakija	HASO Tammiontie
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0316-0001 Tammiontie 1
Pinta-ala	4030 m ²
Kaava	11326
Lainvoimaisuus	2007
Sallittu kerrosala	3500 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Sarlin Olli arkkitehti Arkkitehdit Sarlin & Sopanen Oy

Rakennustoimenpide 5-kerroksinen asuinkerrostalo

Yleiskuvaus hankkeesta

Pakilantien varteen pääasiassa selkeäpiirteisistä 60-luvun rakennuksista koostuvaan ympäristöön rakennetaan 44 asumisoikeusasuntoa, jotka sijoittuvat kolmeen 5-kerroksiseen yhden porrashuoneen lamelliin, joita yhdistävät 1-kerroksiset rakennusosat. Asuntojen keskipinta-ala on 60,3 m², tontille ei ole asetettu asuntojen keskipinta-alavaatimusta.

Rakennuspaikalta on vuonna 2015 purettu vanha ostoskeskus. Asemakaava mahdollistaa rakennukseen myös liiketiloja, joita toteutetaan 1.kerrokseen. Hanke on suunniteltu yhtenäiseksi kokonaisuudeksi viereisen tontin 091-028-0321-0010 Suonotkonkuja 1 kanssa, rakennuslupatunnus 28-727-16-A.

Tontin käyttö

Rakennus sijoittuu asemakaavan ajatuksen mukaisesti Pakilantien tuntumaan. Rakennuksen eteen Pakilantien puolelle muodostuu 1.kerroksen liiketilojen ympäröimiä pieniä katuaukioita, joita on jäsennelty istutusaluein. Pohjoispuolella pihaa rajaavat viherkattoinen autokatos ja itäpuolella puurivi sekä katumuuri. Pihan toimintoja ja autopaikkoja on jäsennelty istutusalueilla ja eri kasvilajeista tehdyillä pensasvyöhykkeillä. Sen lisäksi että kaikki asunnot avautuvat kahteen suuntaan,

kaikilla asunnoilla on omat lasitetut parvekkeet, maantason asunnoilla on lisäksi pihayhteys.

Julkisivut

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on asemakaavan mukaisesti punatiili ja vaalea rappaus. Maantasokerroksessa on lisäksi käytetty kadun puolella vaaleaa graafista betonia. Katot ovat bitumikermikatteisia tasakattoja.

Yhteistilat

1.kerrokseen on sijoitettu talopesula, yhteiskäyttöinen monitoimitila ja irtainvarastot. Näiden lisäksi ylimmässä kerroksessa on talosauna ja yhteinen ulkotila. Ulkoiluvälinevarastot sijoittuvat rakennusosia yhdistäviin 1-kerroksisiin massoihin.

Pysäköinti

Pysäköintimitoituksena on käytetty toteutussuunnitelmaa ja sitä edeltänyttä viitesuunnitelmaa laadittaessa voimassa ollutta kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymää asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjetta, jonka mukaan tällä sijainnilla autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 110 k-m² tai 0.65 / asunto. Alueryhmä on hyväksynyt laskentaohjeen käytön pysäköinnin laskentaperusteena tässä hankkeessa. Asemakaavan mukaan liiketilojen autopaikkatarve on 1 ap / 50 k-m². Tontille toteutetaan tarvittavat 36 autopaikkaa: 29 kpl asukkaiden ja 7 kpl liiketilojen käyttöön. Tontin autopaikat sijaitsevat piha-alueella, 10 kpl viherkatteisessa autokatoksessa, 26 kpl avopaikkoina pihalla.

Tontilla on polkupyöräpaikkoja 106 kpl (1 pp / 30 as-kem²) joista puolet sijaitsee lamellien välisissä ulkoiluvälinevarastoissa. Loput pyöräpaikat ovat ulkoiluvälinevarastojen vieressä katoksen alla sekä piha-alueella.

Liiketilat

Pakilantien suuntaan ja Suonotkontien ja Pakilantien väliin jäävälle aukiolla avautuvilla liiketiloilla on isot ikkunat, joita suojaavat katosmarkiisit. Ikkunoiden päälle sijoittuu yhtenäinen valolippa. Yhdessä liiketiloista on varauduttu ravintolakäyttöön.

Lausunnot

Hanketta on käsitelty kaupunginkanslian esikaupunkialueiden aluerakentamisprojektin alueryhmän kokouksissa 26.8.2015 ja 9.3.2016.

Hanketta on käsitelty yhdessä viereisen Suonotkonkuja 1:n rakennuslupahakemuksen kanssa Kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 3.2.2016. Toimikunta piti hankkeita hyvin hallittuina ja puolsi hankkeita pienin täsmennyksin. Toimikunta huomautti että suunnitelmia tulee täsmentää tai kehittää seuraavien seikkojen osalta: julkisivun graafisen betonin lopullinen ilme, mainosten ja valaistuksen suunnittelu sekä kadunvarren aukoiden istutuslaatikoiden materiaali. Vesikaton asennukset tulee suunnitella mahdollisimman huomaamattomiksi.

Huomautuksia on huomioitu jatkosuunnittelussa ja luvan ehtoina on mallikatselmus graafisen betonin osalta, piha- ja istutussuunnitelma sekä erillisenä haettava mainosten yleissuunnitelma.

Selvitykset

Rakennuksen E-luku on 120, energialuokka C

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi.

Rakennusluvan yhteydessä on jätetty seuraavat alustavat selvitykset: Rakentamisen aikainen kosteudenhallintaselvitys, pohjatutkimus ja pohjarakennusluonnos, rakenteiden ja suunnittelun perusteet - asiakirja, pihasuunnitelma, hulevesisuunnitelma ja meluselvitys.

Hanke on hakenut rakennusviraston alueidenkäytön palveluosastolta sijoitusluvat salaojille ja routasuojuuksille, jotka ulottuvat Tammiontien ja Suonotkontien katualueelle.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavassa tontille on osoitettu yksikerroksinen rakennusalan osa, johon tulee rakentaa kadulle avautuvaa liike-

ja/tai toimistotilaa. Suunnitelmassa liiketilat ylittävät niille asetettujen rakennusalueiden rajoja ja ne sijoittuvat sen sijaan viisikerroksisten lamellien maantasokerrokseen. Yksikerroksisille rakennusaloille on liiketilojen sijaan sijoitettu lamellit yhdistäviä yksikerroksisia rakennusosia yhteistiloja, sisäpihan suuntaan avautuvia katoksia sekä pieniä katuaukioita, joille liiketilat avautuvat. Liiketiloille kohdistuville rakennusaloille ei ole annettu rakentamisvelvoitetta lukuarvona.

Hakija perustelee ratkaisua sillä, että ratkaisulla on tuotu vaihtelua kaupunkitilaan ja liiketilojen näkyvyyttä on parannettu. Ratkaisu parantaa myös hankkeen energiatehokkuutta.

Asunto- ja myymälä/toimistotilojen kerrosalojen keskinäinen suhde poikkeaa asemakaavan mukaisesta. Asemakaavan mukaan liiketilaa saa rakentaa 500 kem², josta esitetään rakennettavaksi 318 kem², jolloin liikerakentamisen rakennusoikeutta jää käyttämättä 183 kem². Asuntokerrosala ylittyy 154 kem².

Tontille sallitusta lukuarvoina annetusta kokonaisrakennusoikeudesta jää siten käyttämättä 29 kem². Ratkaisun voidaan katsoa toteuttava asemakaavan ajatusta tontille sijoittuvan kokonaismassoittelun osalta.

Viisikerroksiset lamellit ylittävät paikoin rakennusalan vähäisessä määrin. Hakijan tavoitteena on ollut viisikerroksisten lamellien kaupunkikuvallinen selkeys ja rakennusmassojen hahmottuminen kooltaan ja sijoittelultaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi tontin 28321-10 viisikerroksisen lamellin kanssa.

Asemakaavassa on merkitty autokatos Suonotkontien varteen. Se on suunnitelmassa korvattu katutilaa reunustavalla puurivillä ja maantasopysäköintiä rajaavalla muurilla, hakija mukaan tavoitteena on ollut katutilan pienimittakaavaisuus ja jalankulkijoiden näkyvyyden parantaminen Suonotkontiellä.

Pysäköintialue ylittää pysäköimispaikan ja autosuojien rakennusalan vähäisessä määrin. Asemakaavaan merkityt pysäköintialueet ovat niukkoja suhteessa kohteessa tarvittavaan autopaikkamäärään ja -mitoitukseen.

Poikkeamisia on käsitelty kaupunginkanslian esikaupunkialueiden aluerakentamisprojektin alueryhmän kokouksissa sekä kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Molemmat pitivät edellä mainittuja poikkeamisia vähäisinä ja puolsivat niitä.

Lisäksi kahden kylmän varaston päälle sijoittuvan parvekelinjan parvekkeet eivät ole kaavamääräyksen mukaisesti ripustettuja, vaan ne on tuettu maasta pyörein pilarein. Näiden parvekkeiden naapurilamellin puoleiset sivut vaativat palo-osastoinnin vuoksi kiinteän lasituksen. Tämän vuoksi parvekkeet on haluttu tehdä muita parvekkeita syvempinä, jotta niidenkin lasitus olisi laajasti avattavissa ja näkymät parvekkeelta avautuisivat laajemmin pihan ja kadun suuntaan. Parvekkeiden alapuolella pylväskannatus sijoittuu talon sisäiseen käyttöön tarkoitettujen katosten alle sisäpihan puolelle, eivätkä ne näy laajemmassa kaupunkikuvassa.

Poikkeamat ovat kokonaisuudessaan vähäisiä ja perusteltuja.

Rakennusoikeus

3000 + 500

Lukusarja yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden. Ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan ja toinen luku sallitun myymälä- ja toimistotilojen kerrosalan enimmäismäärän neliömetreinä.

Lisäksi saa rakentaa pysäköintitiloja, väestönsuojia, teknisen huollon tiloja ja asumiselle tarpeellisia varastotiloja sekä asukkaiden yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa	3154			3154
asumista palv. yhteistilojen krsalaa	452			452
liiketilaa	318			318
Ulkoseinän 250 mm ylit.	345			345

Autopaikat

Yhteensä	36
Rakennetaan	36

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
S1	77	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4374 m ²
Tilavuus	13851 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

Lausunnot

Lausunnon antaja

Kaupunkikuvaneuvottelukunta

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
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

- loppukatselmus

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

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän nimettävä kosteudenhallinnasta vastaava henkilö sekä laadittava selvitys hänen kelpoisuudestaan ja edellytyksistään hoitaa tehtäviään. Lisäksi ryhtyvän on laadittava tarkennettu kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen laadunvarmistussuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan ja miten huolehditaan liikenteen ja kevyen liikenteen sujuminen alueella rakennustöiden aikana.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on hyväksytettävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla.

Katselmuksissa mainittu väri- ja mallikatselmus tulee järjestää alimman kerroksen graafisen betonipinnan tarkastelemiseksi mallin kautta. Lopullinen hyväksyntä toteutettavalle ratkaisulle näiltä osin annetaan vasta hyväksytyn mallikatselmuksen jälkeen.

Liiketilojen mainosten yleissuunnitelmalle tulee hakea erillinen toimenpidelupa ennen toteutusta.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on samalla tarvittaessa päivitettävä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Kerrosalaselvitys
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankeselostus

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Sofia Amberla
arkkitehti
puh. 310 26450

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

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

RAKENNUSLUPA

Tunnus	31-0844-16-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Luhtahuitti
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-031-0074-0003 Lauttasaarenmäki 4
Pinta-ala	1774 m ²
Kaava	12278
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	3870 m ²
Rakennettu kerrosala	3115 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Asuntojen huoneistoalasta tulee vähintään 50 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/ keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m2.
Pääsuunnittelija	Michael Pet arkkitehti Arkk. tsto Pet Michael Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakentaminen

Tontilta on purettu liikerakennus ja pysäköintihalli luvalla 31-2714-15-P. Tilalle rakennetaan kaksi 3-6 kerroksista asuinkerrostaloa ja autohalli.

Pohjaratkaisu

Rakennukseen sijoitetaan 54 asuntoa (30-105 m²), joiden keskipinta-ala on n. 60,0m². Suuria asuntoja toteutetaan 50 % huoneistoalasta ja niiden keskipinta-ala on 81 m².

Julkisivut

Pääasiallinen julkisivumateriaali on taitetun valkoinen rappaus ja päädyissä puunsävyistä rappausta. Porrashuoneiden julkisivujen sisäänkäynneissä ja sisäseinissä käytetään tehostevärejä, parvekkeiden taustaseinät ovat puuta. Kattomuotona on porrastuva tasakatto ja sen pintamateriaalina käytetään bitumikermiä ja osalla katoista on viherkatto tai terassi. Parvekkeet ovat pääosin ripustettuja teräsparvekkeita.

Tontin käyttö ja yhteistilat

Korttelin sisäpihalle rakennetaan yhteiskäyttöön oleskelu ja

leikkipaikat. Yhteistilat kerhohuone, saunatilat, pesula ja varastot sijoitetaan ensimmäiseen maantasokerrokseen. Koko korttelin kerhotilat ovat kaikkien talojen käytettävissä.

Autopaikkoja rakennetaan autohalliin yhteensä 36 kpl, joista 7 autopaikkaa on viereisen tontin rasiteautopaikkoja. Autohallit muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, johon on järjestetty yksi ajoyhteys korttelin koilliskulmasta.

Asuinrakennuksen polkupyöräpaikat (129 kpl, 1/30 kem2) sijaitsevat pääosin sisäsäilytyksessä maantasokerroksessa pihanpuolen ulkoiluvälinevarastossa sekä osa pihalla.

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

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Hankkeeseen on toimitettu lupakäsittelyn aikana selvitys rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksestä, meluselvitys, hankeselvitys, pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma ja muistio työmaa-aikaisesta paloturvallisuudesta ym. sekä esteettömyys selvitys.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 12.2.2014 (31-0334-14-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin. Tämä suunnitelma noudattaa viereiselle tontille toteutettua kohteen suunnitteluperiaatetta.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

POIKKEAMISLUETTELO ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

1. Asemakaavamerkinnoissa on Lauttasaarenmäki-kadun puoleisella rajalla merkintä: "Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni". Rakennukset rakennetaan noin 0,5 m irti kyseisestä rajasta. Perustelu: Rakennetekniset syyt. Rakentamalla irti rajasta saadaan maan alle jäävät rakenteet ja mm. tuuletusputket paremmin oman tontin puolelle.

2. Kerhotilan määrä alittaa kaavassa määritellyn vaatimuksen 1,5 % (58 m²). Suunnitelmassa on kerhotilaa yhteensä 1,1 % (n. 44 m²). Perustelu: Koko kortteliin rakennetaan neljä eri kerhotilaa, jotka ovat kaikkien asukkaiden käytettävissä. Rakenteilla olevaan As Oy Koskikaraan tulee 62 m² ja 37 m² kerhotilat.

3. Autopaikkojen määrä alittaa kaavassa määritellyn vaatimuksen 1ap / 100 kem² = 39 ap. Autopaikkoja rakennetaan hankkeen asuinrakennuksille 29 ap. Perustelu: Autopaikkamäärässä noudatetaan Helsingin kaupungin "Asuintonttien pysäköintimäärien laskentaohjeet"-ohjeistusta: Lauttasaari 1 ap / 135 kem² = 29 ap ja asiasta on neuvoteltu kaavoittajan kanssa.

4. Pysäköintihalli rakennetaan osin kaavamerkinnoissä olevan "ma"-alueen ulkopuolelle tontin koillisosassa pieneltä osin enintään 4 m ylitys ja lisäksi tontin itärajalla pysäköintihalli rakennetaan rasitesopimuksella n. 3,7 m tontin 31074-11 (As Oy Koskikara) puolelle. Perustelu: autohallit muodostavat kokonaisuuden, jotka on tarkoituksen mukaista rakentaa kiinni toisiinsa. Lisäksi rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen, autohallien raja asettuu tontin 31074-11 (As Oy Koskikara) puolelle.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävänä.

Rakennusoikeus -3870 kem² asuinkerrosalaa

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3870		3870
porrashuone 20 m ² :n ylitys		72		72
Yhteistilat		173		173
Ulkoseinän 250 mm ylit.		271		271

Autopaikat	Yhteensä	36
	Rakennetaan	36

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6434 m ²
Tilavuus	21415 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Autosuoja RakMK E4

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
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Väliaikaisista järjestelyistä pelastusteiden ym. yhteisjärjestelyjen osalta on toimitettava selvitys rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.

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

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

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Tarvittavat rasitteet ja yhteisjärjestelyt on perustettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden taseaselvityksessä on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Päivitetty rakennuksen energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön sitä koskevassa loppukatselmuksessa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Poikkeamislueklo
Esteettömyyskaavio

	Hankeselvitys KNK pöytäkirjanote Rasitteet ja yhteisjärjestelyt
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Helena Koski lupa-arkkitehti puh. 310 26401
Päätös	Esittelijä lisäsi päätösehdotukseen virkkeen "Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon" jälkeen seuraavan kappaleen: "Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän esitettävä rakennusvalvontavirastolle kosteudenhallintasuunnitelma ja työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma." Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

PURKAMISLUPA

Tunnus	31-1426-16-P
Hakija	Indeq Oy Ltd
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-031-0202-0005 Saarihuhdantie 9
Pinta-ala	1812 m ²
Kaava	6550
Lainvoimaisuus	1972
Sallittu kerrosala	453 m ²
Rakennettu kerrosala	370 m ²
Alueen käyttö	AOR; Omakotitalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen korttelialue

Toimenpide **Pientalon ja autosuojan purkaminen**

Haetaan lupaa 1960-luvulla rakennetun ja 1970- ja 1980-luvulla laajennetun asuinpientalon sekä autosuojan purkamiselle. Suunnitteilla on uudisrakennuksen rakentaminen. Tontille on myönnetty poikkeamispäätös 31-0334-13-S uudisrakentamista varten.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha (asemakaava Nro 6550/1972).

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

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

Kuuleminen Ilmoitus naapureille rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen sijainti ja asemakaavan sisältö huomioon ottaen.

Päätösehdotus Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:
- loppukatselmus

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

Hankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että purkaminen tapahtuu turvallisesti ja että kohteelle nimetään erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö.

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

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

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

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Kaupunginmuseon sähköpostikannanotto
Kaupunkisuunnitteluviraston sähköpostikannanotto

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Virpi Vartio
lupa-arkkitehti
puh. 310 26431

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	36-0602-16-A
Hakija	Rakennuskartio Oy/perustettavan asunto-osakeyhtiön Helsingin Oikosin lukuun
Rakennuspaikka	Viikki, 091-036-0202-0008 Maakaari 9
Pinta-ala	3812 m ²
Kaava	12282
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	3120 m ²
Rakennettu kerrosala	4232 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Toivonen Tuomas arkkitehti NOW for Architecture and Urbanism Oy

Rakennustoimenpide **Kahden asuinkerrostalon rakentaminen, rakennustyön aloittaminen ennen luvan lainvoimaisuutta**

Lupaa haetaan kahden viisikerroksisen kerrostalon (rakennukset A ja B) rakentamiseen. Tämän tontin 36202/8 sekä tonttien 36202/9 ja 5 suunnitelmat on laadittu yhtenä kokonaisuutena. Koko hanketta koskeva selostus on päätösehdotuksen liitteenä.

Pohjaratkaisu

Asuntojen keskipinta-ala on 52,2 m² ja rakennettavien asuntojen lukumäärä 48. Asuntojen tilaelementtinä valmistettujen "tekniikkastudioiden" sijainti on määritelty, muuten asuntoratkaisuja voidaan kevyitä sisäseiniä muunnellen muokata asukkaiden asumistarpeiden mukaisiksi. Väestönsuoja sijaitsee rakennuksen A 1. kerroksessa. Molempien rakennusten 1. kerrokseen on suunniteltu pellettilämmitteinen sauna, varastoja ja yhteistiloja. Rakennuksen A katukulmaukseen on suunniteltu tila kahvilalle. Yhteistiloista on annettu erillinen selvitys.

Julkisivut

Julkisivut muurataan poltetuista hiekanvärisistä tiilistä, muurausladonta vaihtelee rakennuksittain. Ovet, ikkunoiden karmien ulkopinnat, pellitykset ja muut metalliosat ovat vastaavaa sävyä. Yksiaineisten julkisivujen järjestelmällisellä aukotuksella tavoitellaan ajatonta vaikutelmaa.

Tontin käyttö

Tontilla olevaa puustoa täydennetään piha- ja istutussuunnitelman mukaisesti. Yhteishankkeena suunniteltujen tonttien yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat osittain naapuritontilla. Hulevesiä imeytetään maastoon ja johdetaan viivytään hulevesiviemäriin.

Tontin autopaikat (30 ap) sijoitetaan LPA-tontilla 36202/5 olevaan pysäköintilaitokseen. Polkupyörät säilytetään pääosin (81 pp) LPA-tontille rakennettavan pysäköintilaitoksen alemmalla tasolla, ulkoiluvälinevarastossa on tilaa 8 polkupyörälle.

Tonttien yhteinen jätteiden lajittelupiste on järjestetty LPA-tontin itäpuolelle.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu.

Liikuntaesteisille on ositettu kaksi autopaikkaa LPA-tontilta.

Selvitykset

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

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Lausunnot

Kaupunkisuunnitteluvirasto on käsitellyt tonttien suunnitelmia kokonaisuutena. Neuvottelukunta on lausunnossaan 27.1.2016 (ennakkotunnus 36-117-16-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin, jotka on jatkosuunnittelussa otettu huomioon.

Lisäselvitys

Tonttien 36202/8, 9, 5, 3 ja 6 välille on tehty rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset. Rasitteet koskevat yhteisten alueiden käyttöä ja ylläpitoa, pelastusreittejä, huoltoreittejä, kulkuyhteyksien järjestelyjä, jätehuoltojärjestelyjä, teknisiä järjestelyjä, yhteisen väestönsuojan rakentamista ja pysäköintilaitoksen rakentamista.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusalat poikkeavat vähäisesti rakennusalojen rajoista. Enimmillään ylitys on rakennuksen B itäosalla. Hakija perustelee ylitystä yksityiskohtaisessa suunnittelussa esiin tulleilla liikenne- ja korkojärjestelyillä. Kaupunkikuvallisesti asemakaavan tavoite vapaasti puistossa sijaitsevista rakennusmassoista säilyy.

Rakennus A ylittää rakennusalakohtaista rakennusoikeutta (1500 + 120 k-m²) 69 k-m². Rakennuksen B rakennusalakohtainen rakennusoikeus (1500 k-m²) vastaavasti alittuu 72 k-m²:llä. Tontin rakennusoikeutta ei siis ylitetä, mutta rakennusalakohtaisista rakennusoikeuksista poiketaan vähäisesti.

Asemakaavan mukaan asuntojen huoneistoalasta tulee vähintään 50 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Tontin asuntokaumaa on suunniteltu tonttikohtaisen tulkinnan sijasta hankekohtaisesti. Asemakaavan perheasuntojen määrään liittyvän tavoitteen arvioinnissa on otettu huomioon myös asuntojen huonetilojen muunneltavuus. Viikin alueryhmän kokouksessa on tulkittu, että asemakaavan tavoite perheasuntojen lukumäärän suhteen toteutuu hankekohtaisesti.

Asemakaavan mukaan talosauna tulee rakentaa 20 saunatonta asuntoa kohti. Molemmissa asunnoissa on yksi talosauna ja talossa A 24 saunatonta asuntoa. Hakijan selvityksen mukaan järjestelyn toimivuus voidaan hoitaa yhtiön sisäisin saunavuorojärjestelyin.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä.

Rakennusoikeus

3000 k-m² (1500 k-m²/rakennusala)
120 k-m² liike- ja myymälätilaa katutasoon

Tulee rakentaa tiloja, jotka saa rakentaa kerrosalan lisäksi
-irtaimistovarasto 2 m²/asunto
-1 talosauna/20 asuntoa
-1 talopesula/40 asuntoa
-harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % kerrosalasta

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		2997		2997
liike- ja toimistorak. kerrosalaa		120		120

	05.07.2016	§ 214	77
	kerrosalan ylitys /MRL 115§ Aputilaa	182 933	182 933
Autopaikat	Rakennetut 30 Kiinteistön ulkopuoliset 30 Yhteensä 30		
Väestönsuojat	Luokka Suojatila m2 Suojat lkm S1 86 1		
Hankkeen laajuus			
Kokonaisala	4232 m²		
Tilavuus	13998 m³		
Paloluokka	P1		
Rakenteiden paloluokkavaatimukset	RakMK E1: Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3. Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.		
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.		
Vakuuden laji	pankkitakaus		
Vakuus	64500 euroa		
Vakuuden perusteet	Aloittamisoikeutta anotaan maankaivutöihin, rakennuslailta suoritettavaan louhintaan ja perustusten rakentamiseen.		

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksiin:

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksiin. Maankäyttö ja rakennuslain 144 §:n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen vakuutta koskevalta osalta.

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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- muuripiirustukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehdittava, että hankkeelle on laadittu kosteudenhallinnan toteutuksen laatusuunnitelma, joka sisältää toteuttajan osaamisen ja voimavarojen arvioinnin asetettuihin vaatimuksiin nähden, toteuttajan hankeorganisaation kuvauksen ja sen vastuuhenkilöt, tarkastuksen periaatteet vastuineen, perehdyttämisen ja tiedonkulun varmistamisen sekä suunnitelman laadunvalvonnan toimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista. Lisäksi esitetään vaatimukset rakennusosien ja -materiaalien sallitulle kosteudelle ja suojuuksille sekä laadittava

yksityiskohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelma.

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

Rakennusvalvontaviraston lupayksikköön tulee toimittaa suunnitelma tontin sisäisistä tukimuureista ja portaista ennen niiden toteutusta.

Julkisivujen mallimuurauksesta ja ikkunoiden sovitukselta pitää järjestää mallikatselmukset, joihin kutsutaan rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston edustaja.

Tontilla säilytettävä kasvillisuus tulee rakentamisen ajaksi suojata vaurioitumisen estämiseksi.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee autopaikkojen olla rakennetut LPA-tontille 36202/5.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee tonttien välisten rasitteiden pysyvyys olla varmistettuina rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.
Energiaselvitykset on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - g §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen

	Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Aloittamisoikeushakemus Esteettömyysselvitys Ilmoitus väestönsuojasta Yhteistilaselvitys Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto Kerrostalohankkeen selostus Selvitys poikkeamisista perusteluineen
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Päivi Tuomola lupa-arkkitehti puh. 310 26402

Päätös	Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen ensimmäiselle riville sanan "aloittamisoikeuden" seuraavasti: "Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja aloittamisoikeuden ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:" Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.
---------------	---

RAKENNUSLUPA

Tunnus	36-0605-16-A
Hakija	Rakennuskartio Oy/ perustettavan As Oy Helsingin Logoksen lukuun
Rakennuspaikka	Viikki, 091-036-0202-0009 Maakaari 5
Pinta-ala	2723 m ²
Kaava	12282
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	1350 m ²
Rakennettu kerrosala	1350 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Toivonen Tuomas arkkitehti NOW for Architecture and Urbanism Oy

Rakennustoimenpide **Asuinkerrostalon rakentaminen, rakennustyön aloittaminen ennen luvan lainvoimaisuutta**

Lupaa haetaan viisikerroksisen asuinkerrostalon (rakennus C) rakentamiseen. Tämän tontin 36202/9 sekä tonttien 36202/8 ja 5 suunnitelmat on laadittu yhtenä kokonaisuutena. Koko hanketta koskeva selostus on päätösehdotuksen liitteenä.

Pohjaratkaisu

Asuntojen keskipinta-ala on 39,9 m² ja rakennettavien asuntojen lukumäärä 32. Asuntojen tilaelementteinä valmistettujen "tekniikkastudioiden" sijainti on määritelty, muuten asuntoratkaisuja voidaan kevyitä sisäseiniä muunnellen muokata asukkaiden asumistarpeiden mukaisiksi. Väestönsuoja sijaitsee naapuritontilla 36202/8 rakennuksen A 1. kerroksessa. Rakennuksen C 1. kerrokseen on suunniteltu pellettilämmitteinen sauna, varastoja ja yhteistiloja. 2. kerrokseen on suunniteltu mm. talopesula, kerhohuone ja pyöräpaja ulkoiluvälinevaraston yhteyteen. Yhteistiloista on annettu erillinen selvitys.

Julkisivut

Julkisivut muurataan poltetuista hiekanvärisistä tiilistä, muurausladonta vaihtelee rakennuksittain. Ovet, ikkunoiden karmien ulkopinnat, kaiteet ja muut metalliosat ovat vastaavaa sävyä. Yksiaineisten julkisivujen järjestelmällisellä aukotuksella

tavoitellaan ajatonta vaikutelmaa.

Tontin käyttö

Tontilla olevaa puustoa täydennetään piha- ja istutussuunnitelman mukaisesti. Yhteishankkeena suunniteltujen tonttien yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat osittain naapuritontilla. Rakennuksen C eteläpihalle on suunniteltu tilaa pienimuotoiseen asukkaiden palstaviljelyyn. Hulevesiä imeytetään maastoon ja johdetaan hulevesiä viivyttaen osittain hulevesiviemäriin.

Tontin autopaikat (12 ap) sijoitetaan LPA-tontilla 36202/5 olevaan pysäköintilaitokseen. Polkupyörät säilytetään pääosin (26 pp) LPA-tontille rakennettavan pysäköintilaitoksen alemmalla tasolla, ulkoiluvälinevarastossa on tilaa 13 polkupyörälle.

Tonttien yhteinen jätteen lajittelupiste on suunniteltu LPA-tontin itäpuolelle.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu.

Liikuntaesteisille on osoitettu kaksi autopaikkaa LPA-tontilta.

Selvitykset

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

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Lausunnot

Kaupunkisuunnitteluvirasto on käsitellyt tonttien suunnitelmia kokonaisuutena. Neuvottelukunta on lausunnossaan 27.1.2016 (ennakkotunnus 36-117-16-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin, jotka on jatkosuunnittelussa otettu huomioon.

Lisäselvitys

Tonttien 36202/8, 9, 5, 3 ja 6 välille on tehty rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset. Rasitteet koskevat yhteisten alueiden käyttöä ja ylläpitoa, pelastusreitit, huoltoreitit, kulkuyhteyksien järjestelyjä, jätehuoltojärjestelyjä, teknisiä järjestelyjä, yhteisen väestönsuojan rakentamista ja pysäköintilaitoksen rakentamista.

Kuuleminen

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

poikkeamisista

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusala poikkeaa vähäisesti rakennusalan rajasta itään päin. Hakija perustelee ylitystä yksityiskohtaisessa suunnittelussa esiin tulleilla liikenne- ja korkojärjestelyillä. Kaupunkikuvallisesti asemakaavan tavoite vapaasti puistossa sijaitsevista rakennusmassoista säilyy.

Asemakaavan mukaan asuntojen huoneistoalasta tulee vähintään 50 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Tontin asuntokäyttöä on suunniteltu tonttikohtaisen tulkinnan sijasta hankekohtaisesti. Asemakaavan perheasuntojen määrään liittyvän tavoitteen arvioinnissa on otettu huomioon myös asuntojen huonetilojen muunneltavuus. Viikin alueryhmän kokouksessa on tulkittu, että asemakaavan tavoite perheasuntojen lukumäärän suhteen toteutuu hankekohtaisesti, vaikka tällä tontilla tavoite ei täyty. Kaavoittaja on puoltanut poikkeamista sillä perusteella, että koko hankkeen osalta asemakaavan tavoite perheasuntojen määrästä täyttyy.

Asemakaavan mukaan talosauna tulee rakentaa 20 saunatonta asuntoa kohti. Tontille rakennetaan yksi sauna 32 saunatonta asuntoa kohti. Hakijan selvityksen mukaan järjestelyn toimivuus voidaan hoitaa yhtiön sisäisin saunavuorojärjestelyin.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä.

Rakennusoikeus

1350 k-m²

Tulee rakentaa tiloja, jotka saa rakentaa kerrosalan lisäksi
-irtaimistovarasto 2 m²/asunto
-1 talosauna/20 asuntoa
-1 talopesula/40 asuntoa
-harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % kerrosalasta

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		1350		1350
kerrosalan ylitys /MRL 115§		101		101
Aputilaa		469		469

Autopaikat	Rakennetut	12
	Kiinteistön ulkopuoliset	12
	Yhteensä	12

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	25	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	1920 m²
Tilavuus	6743 m³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
--------------	--

Vakuuden laji	pankkitakaus
Vakuus	32250 euroa
Vakuuden perusteet	Aloittamisoikeutta anotaan maankaivutöihin, rakennuslailta suoritettavaan louhintaan ja perustusten rakentamiseen.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksiin:

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksiin. Maankäyttö ja rakennuslain 144 §:n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen vakuutta koskevalta osalta.

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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- muuripiirustukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehdittava, että hankkeelle on laadittu kosteudenhallinnan toteutuksen laatusuunnitelma, joka sisältää toteuttajan osaamisen ja voimavarojen arvioinnin asetettuihin vaatimuksiin nähden, toteuttajan hankeorganisaation kuvauksen ja sen vastuuhenkilöt, tarkastuksen periaatteet vastuineen, perehdyttämisen ja tiedonkulun varmistamisen sekä suunnitelman laadunvalvonnan toimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista. Lisäksi esitetään vaatimukset rakennusosien ja -materiaalien sallitulle kosteudelle ja suojauksille sekä laadittava yksityiskohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelma.

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

Rakennusvalvontaviraston lupayksikköön tulee toimittaa suunnitelma tontin sisäisistä tukimuureista ja portaista ennen niiden toteutusta.

Julkisivujen mallimuurauksesta ja ikkunoiden sovitukselta pitää järjestää mallikatselmukset, joihin kutsutaan rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston edustaja.

Tontilla säilytettävä kasvillisuus tulee rakentamisen ajaksi suojata vaurioitumisen estämiseksi.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee autopaikkojen olla rakennetut LPA-tontille 36202/5.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee tonttien välisten rasitteiden pysyvyys olla varmistettuina rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Energiaselvitykset on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - g §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Esteettömyys selvitys
Ilmoitus väestönsuojasta

	Yhteistilaselvitys Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto Hankeselostus Selvitys poikkeamisista perusteluineen
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Päivi Tuomola lupa-arkkitehti puh. 310 26402
Päätös	Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen ensimmäiselle riville sanan "aloittamisoikeuden" seuraavasti: "Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja aloittamisoikeuden ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:" Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

PURKAMISLUPA**Tunnus** 36-1393-16-P**Hakija** Helen Sähköverkko Oy, Risto Harjanne**Rakennuspaikka** Viikki, 091-036-0003-0013

Sahamylyntie 4

Pinta-ala 66998 m²**Kaava** 6498**Lainvoimaisuus** 1972**Sallittu kerrosala** 10050 m²**Rakennettu kerrosala** 6939 m²**Alueen käyttö** YT; Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue**Toimenpide** **Sähköaseman valvomorakennuksen ja autokatoksen purkaminen**

Haetaan lupaa Viikinmäen sähköaseman valvomorakennuksen (vanha osa ja laajennus) purkamiselle. Lisäksi piha-alueelta puretaan autokatos ja jätekatos.

Purkamisen syynä on tontin osan vuokrasopimuksen päättymisen.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha (asemakaava Nro 6498/1972).

Purkamisen johdosta on kuultu kaupunkisuunnitteluvirastoa ja kaupunginmuseota. Kaupunginmuseolla ja kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole ollut huomautettavaa.

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

Kuuleminen Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys, sijainti ja asemakaavan sisältö huomioon ottaen.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
autosuoja			168	-168
kerrosalaa			2357	-2357

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

- loppukatselmus

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

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

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

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

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

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

Käsittelijä Virpi Vartio
lupa-arkkitehti
puh. 310 26431

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

PURKAMISLUPA

Tunnus	45-1194-16-P
Hakija	XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX XXXX
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-419-0001-0229 Huivipolku 3
Pinta-ala	1126 m²
Kaava	10852
Lainvoimaisuus	2000
Sallittu kerrosala	281 m²
Rakennettu kerrosala	98 m²
Alueen käyttö	Erillispientalojen korttelialue, AO

Toimenpide **Asuinpientalon purkaminen**

Tontilta puretaan v. 1961 rakennettu yksikerroksinen asuinpientalo joka hakijan ilmoituksen mukaan on huonokuntoinen ja tyhjillään.

Suunnitteilla on uudisrakennuksen rakentaminen.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha. Kaupunginmuseolla ja kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole ollut huomauttamista purkamistoimenpiteestä.

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

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

Kuuleminen	Hakija on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista
-------------------	---

Päätösehdotus **Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:**

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:
- loppukatselmus

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

Hankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että purkaminen tapahtuu turvallisesti ja että kohteelle nimetään erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö.

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

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

Purkamistyön yhteydessä hakijan on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämisestä.

Hakijan tulee maisemoida rakennuspaikka purkamistoimenpiteen jälkeen, kuitenkin viimeistään ennen loppukatselmusta.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Naapurin kuuleminen
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Valokuvia

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Heli Wahren
rakennusmestari
puh. 310 26280

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

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

PURKAMISLUPA

Tunnus	45-1521-16-P
Hakija	SRK-rakennus Oy
Rakennuspaikka	Vartiokylä, 091-045-0454-0009 Viikingintie 23
Pinta-ala	1382 m ²
Kaava	8145
Lainvoimaisuus	1981
Sallittu kerrosala	276 m ²
Rakennettu kerrosala	119 m ²
Alueen käyttö	Erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue (AO)

Toimenpide	Asuinrakennuksen ja erillisen saunarakennuksen purkaminen			
	Tontilta puretaan v. 1966 rakennettu yksikerroksinen, kellarillinen asuinpienitalo. Erillinen rakennushistoriaselvitys ei ole tarpeen. Hakijan ilmoituksen mukaan suunnitteilla on uudisrakennuksen rakentaminen.			
	Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha. Kaupunginmuseolla ja kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole ollut huomauttamista purkamistoimenpiteestä. Tiedottaminen kaupunginhallitukselle tai alueelliselle ELY-keskukselle ei ole tarpeen.			
Kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen sijainti ja asemakaavan sisältö huomioon ottaen.			
Rakennusoikeus	e=0,20			
Rakennusoikeuden käyttö	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	PuretaanYhteensä
	asuinkerrosalaa	95	95	0
	talousrakennuskerrosalaa	24	24	0

Päätösehdotus Haettu purkamislupa myönnetään seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

- loppukatselmus

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

Hankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että purkaminen tapahtuu turvallisesti ja että kohteelle nimetään erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö.

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

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

Purkamistyön yhteydessä hakijan on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämisestä.

Hakijan tulee maisemoida rakennuspaikka välittömästi purkamistoimenpiteen jälkeen, kuitenkin viimeistään ennen loppukatselmusta.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätösehdotuksen perustelut

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 §, 127 §, 133 § ja 139 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 § ja 69 §

Liitteet

Hakemus
Valokuvia
Asemapiirros
Kaupunginmuseon kannanotto

	Ilmoitus rekisteröimisestä Kannanottopyyntö
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Minna Koskinen rakennusarkkitehti
Päätös	Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	47-1538-16-A
Hakija	Kiinteistövirasto
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-9904-0001 Kurkisuontie 5
Pinta-ala	29759 m ²
Kaava	8300
Lainvoimaisuus	1983
Sallittu kerrosala	300 m ²
Rakennettu kerrosala	346 m ²
Alueen käyttö	Urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU); Rakennusala yksikerroksiselle, enintään 300 m ² :n suuruiselle rakennukselle (I, 300)
Pääsuunnittelija	Perko Tomi arkkitehti Arkk tsto Perko Oy

Rakennustoimenpide Keinutien ala-asteen väistötilat 5 vuodeksi

Kurkimäen liikuntapuiston ohjeelliselle pallokenttäalueen osalle (up) rakennetaan neljä, Roihuvuoresta siirrettävää (43-755-11-A) koulun väistötilarakennusta, jotka palvelevat jatkossa Keinutien ala-asteen opetustoimintaa kyseisen koulun peruskorjauksen ajan.

Pelastuslain 71 §:n ja 73 §:n mukaan tilapäiseksi (enintään 5 vuotta) tarkoitetulle rakennukselle ei tarvitse rakentaa väestönsuojaa.

Yksikerroksiset rakennukset ovat esteettömät.

Energiaselvitys ei ole tarpeen.

Hakija on toimittanut selvityksen pihatoiminnoista sekä erikseen alueen korvaavista yleisistä ulkoliikuntapaikoista. Kahden rakennuksen päätyyn pihan sisääntulon yhteyteen on sijoitettu polkupyörätelineet. Hakijan selvityksen mukaan autopaikat ovat toteutettuna viereisen Keinutien ala-asteen pihalla.

Alueella on yksikerroksinen pukusuojarakennus, joka on käyttänyt kaiken VU-alueen rakennusoikeuden.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on esittänyt puoltavan kannanottonsa. Kannanotossa edellytetty puiden säilyttäminen rakennusten koillispuolella sijaitsevan kevyen liikenteen raitin varrella toteutuu. Pihatoiminnot rajoitetaan rakennusten reunaan, jolloin puusto säilyy.

Kuuleminen Hakija on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Rakennusoikeus 300 m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
Urheilurakennus	346			346
Tilapäinen koulu A		1290		1290

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 1290 m²
Tilavuus 3457 m³
Paloluokka P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 7.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 5.

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Kunnan ei tarvitse asettaa vakuutta.
Vakuuden perusteet Rakennustöiden suorittaminen ennen luvan lainvoimaisuutta

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta.

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
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

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

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

Työmaa- ja pihatoiminnot tulee rajata mahdollisimman tarkasti rakennusten koillispuoleiseen reunaan niin, että kevyen liikenteen raitin varrella oleva puusto säilyy.

Julkisivut tulee verhota kaikilta sivuiltaan pystysuuntaisilla, vaaleaksi käsitellyillä puurimoilla, joissa rimojen leveillä sivuilla käytetään myös tehostevärejä.

Piha tulee varustaa riittävillä leikkivarusteilla.

Rakennukset saavat olla paikallaan kauintaan 30.6.2021 saakka kuitenkin siten, että rakennuspaikka tulee olla rakennusten purkamisen jälkeen maisemoituna kyseiseen määräaikaan mennessä.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 176 §

Liitteet	Hakemus Selvitys suunnittelijoista Naapurin kuuleminen Rakennushankeselvitys Kentän käyttöoikeussopimus
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ossi Lehtinen arkkitehti puh. 310 26321

Päätös	Esittelijä muutti esityslistan sivun 19 kohdan "Rakennustoimenpide" otsikon kuulumaan seuraavasti: "Keinutien ala-asteen väistötilat 5 vuodeksi neljälle tilapäiselle rakennukselle" Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.
---------------	---

RAKENNUSLUPA

Tunnus	54-1090-16-A
Hakija	Kiinteistövirasto
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-9904-0003 Satamasaarentie
Pinta-ala	17266 m ²
Kaava	6310
Lainvoimaisuus	1970
Alueen käyttö	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)
Pääsuunnittelija	Perko Tomi arkkitehti Arkk tsto Perko Oy

Rakennustoimenpide **Kahden tilapäisen koulurakennuksen rakentaminen Tehtaanpuiston koulun peruskorjauksen ajaksi**

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle rakennetaan yksi tilapäinen väistötilarakennus F (ratu 64805) ja lisäksi siirretään viereiseltä koulutontilta rakennus D (uusi ratu 63832, vanha ratu 62959).

Rakennuspaikalla ei ole rakennusoikeutta eikä rakennusala.

Rakennukset palvelevat noin 250 m:n etäisyydellä sijaitsevan Tehtaanpuiston koulun opetustoimintaa kyseisen koulun peruskorjauksen kolmen vuoden ajan.

Pelastuslain 71 §:n ja 73 §:n mukaan tilapäiseksi (enintään 5 vuotta) tarkoitetulle rakennukselle ei tarvitse rakentaa väestönsuojaa.

Yksikerroksiset rakennukset ovat esteettömät.

Rakennukset liitetään viereisen koulutontin 54081/2 kvv-järjestelmään.

Energiaselvitys ei ole tarpeen.

Hakija on toimittanut selvityksen pihatoiminnoista sekä erikseen alueen korvaavista yleisistä ulkoliikuntapaikoista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on esittänyt puoltavan kannanottonsa.

Kuuleminen Hakija on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta.
Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
Määräaikainen koulu A		961		961

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	961 m ²
Tilavuus	3264 m ³
Paloluokka	P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 6.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 4.

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Kunnan ei tarvitse asettaa vakuutta.
Vakuuden perusteet Rakennustöiden suorittaminen ennen luvan lainvoimaisuutta

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö ja rakennuslain 144 §:n nojalla annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta.

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
- 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.

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

Julkisivut tulee verhota kaikilta sivuiltaan pystysuuntaisilla, vaaleaksi käsitellyillä puurimoilla, joissa rimojen leveillä sivuilla käytetään myös tehostevärejä.

Rakennukset saavat olla paikallaan kauintaan 30.6.2019 saakka kuitenkin siten, että rakennuspaikka tulee olla rakennusten purkamisen jälkeen maisemoituna kyseiseen määräaikaan mennessä.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 176 §

Liitteet

Hakemus
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Aloittamisoikeushakemus
Kaupunkisuunnitteluviraston sähköpostikannanotto
Rakennuslupa 54-1358-14-A
Selvitys korvaavista ulkoliikuntapaikoista
Selvitys pihan käytöstä

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

05.07.2016

§ 220

103

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

PURKAMISLUPA

Tunnus	54-1250-16-P
Hakija	Kiinteistövirasto
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-9903-0001 Rantakiventie 13
Pinta-ala	21599 m ²
Kaava	7331
Lainvoimaisuus	1975
Sallittu kerrosala	1544 m ²
Rakennettu kerrosala	292 m ²
Alueen käyttö	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO

Toimenpide **Koulurakennuksen ja sen talousrakennuksen purkaminen**

Tontilta puretaan v.1901 rakennettu yksikerroksinen koulurakennus ja sen v.1950 rakennettu talousrakennus jotka hakijan ilmoituksen mukaan ovat huonokuntoisia.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha. Kaupunginmuseolla ja kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole ollut huomauttamista purkamistoimenpiteestä.

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

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

Kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen sijainti ja asemakaavan sisältö huomioon ottaen.
-------------------	--

Päätösehdotus **Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:**

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:
- loppukatselmus

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

Hankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että purkaminen tapahtuu turvallisesti ja että kohteelle nimetään erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö.

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

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

Purkamistyön yhteydessä hakijan on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämisestä.

Hakijan tulee maisemoida rakennuspaikka purkamistoimenpiteen jälkeen, kuitenkin viimeistään ennen loppukatselmusta.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valokuvia
Tutkimusraportti
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus

Käsittelijä

Heli Wahren
rakennusmestari
puh. 310 26280

Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

LUPAEHTOJEN MUUTOSLUPA

Tunnus	54-1516-16-AL
Hakija	Kiinteistövirasto
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0081-0002 Punakiventie 4
Pinta-ala	20483 m ²
Kaava	11029
Lainvoimaisuus	2002
Sallittu kerrosala	10242 m ²
Rakennettu kerrosala	7038 m ²
Alueen käyttö	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)
Pääsuunnittelija	Perko Tomi arkkitehti Arkk tsto Perko Oy

Toimenpide **Määräaikaisten koulun väistötilojen määräajan jatkaminen kolmeksi vuodeksi**

Koulutontilla oleville viidelle määräaikaiselle väistötilarakennukselle on myönnetty viranhaltijan päätöksillä määräaikaiset rakennusluvut 54-1176-12-A ja 54-1358-14-A. Jälkimmäisellä luvalla määräaikaa on jo jatkettu alun perin myönnetystä vuodella 31.12.2016 saakka. Määräaikaa jatketaan nyt kolmella vuodella.

Rakennukset ovat: A (ratu 59833), B (ratu 59834), C (ratu 59835) ja D (ratu 62627) sekä E (ratu 62959).

Alun perin kyseiset väistötilarakennukset ovat palvelleet samalla tontilla olevan koulun opetustoimintaa kyseisen koulun peruskorjauksen ajan. Peruskorjaus on nyt valmistunut.

Jatkoaikaa haetaan, jotta samat väistötilat palvelisivat noin 250 m:n etäisyydellä sijaitsevan Tehtaanpuiston (Vuosaarentie 7; kiinteistö 54179/3) koulun opetustoimintaa kyseisen koulun peruskorjaustyön aikana. Lisäksi haetaan samanaikaisesti tilapäistä lupaa 54-1090-16-A viereiselle VU-alueelle sijoitettavalle kahdelle väistötilarakennukselle palvelemaan myös Tehtaanpuiston koulua. Toinen mainituista rakennuksista on rakennus E (ratu 62959), joka siirretään tältä koulutontilta.

Pelastuslain 71 §:n ja 73 §:n mukaan tilapäiseksi (enintään 5 vuotta) tarkoitettulle rakennukselle ei tarvitse rakentaa väestönsuojaa. Nyt haettavalla määräajalla rakennukset tulevat olemaan paikallaan yli 5 vuotta. Tällä koulutontilla olevien väistötilarakennusten laajuus on yli 1200 m² ja viereisellä VU-alueella olevat rakennukset ovat laajuudeltaan 961 m². Tarvittava väestönsuoja on olemassa peruskorjattavassa Tehtaanpuiston koulussa.

Energiaselvitys ei ole tarpeen.

Hakija on toimittanut selvityksen pihatoiminnoista.

Tämän luvan yhteydessä vahvistetaan pääpiirustuksena ainoastaan asemapiirros. Rakennuskohtaiset pääpiirustukset on esitetty aiemmin myönnettyissä rakennusluvista 54-1176-12-A ja 54-1358-14-A.

Kuuleminen Hakija on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Rakennusoikeus 10242 m² (e = 0,5)

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
Määräaikainen koulu A	1250			1250
Koulu	5395			5395

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Kunnan ei tarvitse asettaa vakuutta.
Vakuuden perusteet Rakennustöiden suorittaminen ennen luvan lainvoimaisuutta

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja esitetty asemapiirros vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö ja rakennuslain 144 §:n nojalla annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta. Samalla todetaan, että rakennusluvista 54-1176-12-A ja 54-1358-14-A olevat rakennuskohtaiset pääpiirustukset ovat voimassa tällä luvalla myönnetyn määräajan.

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Iv-katselmus ja loppukatselmus on pidettävä 1.8.2016 mennessä.

Rakennukset saavat olla paikallaan kauintaan 30.6.2019 saakka kuitenkin siten, että rakennuspaikka tulee olla rakennusten purkamisen jälkeen maisemoituna kyseiseen määräaikaan mennessä.

Rakennusluvassa on noudatettava muita mahdollisia rakennusluvista 54-1176-12-A ja 54-1358-14-A mainittuja lupamääräyksiä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 § ja 144 §

Liitteet

Hakemus
Naapurin kuuleminen
Aloittamisoikeushakemus
Rakennuslupa 54-1176-12-A
Rakennuslupa 54-1358-14-A
Selvitys pihan käytöstä

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Tunnus	3-0008-16-OIK
Muutoksenhakija	XXXXXXXX XXXXX
Rakennuspaikka	Kaartinkaupunki, 091-003-0051-0011 Erottajankatu 1-3
Pinta-ala	1574 m ²
Kaava	8142
Lainvoimaisuus	1984
Sallittu kerrosala	6657 m ²
Rakennettu kerrosala	6624 m ²
Muutoksenhaun kohde	3-0734-16-TJO

Esittelijän perustelut OIKAISUNHAKU VASTAAVAN TYÖNJOHTAJAN OIKEUKSIEN PERUUTTAMISESTA

Rakennusvalvontaviraston rakennusteknisen osaston rakenneyksikön päällikkö Risto Levanto on 21.3.2016 § 136 tehnyt seuraavan päätöksen:

Peruutetaan Kiinteistö-osakeyhtiö Erottaja N:o 1-3:n 29.2.2016 tekemiin ilmoituksiin (Lupapistetunnus LP-091-2015-09222 ja LP-091-2016-01274) perustuvat hyväksymiset XXXXX XXXXXXXXn toimimiseksi vastaavana työnjohtajana rakennuslupan 3-1168-13-D ja 3-858-15-D mukaisissa rakennustöissä. Peruutus astuu voimaan heti, kun se on tiedoksiannettu.

RAKENNEYKSIKÖN PÄÄLLIKÖN PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

Kiinteistö-osakeyhtiö Erottaja N:o 1-3 on tehnyt Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastolle 29.2.2016 ilmoituksen, jonka mukaan XXXXX XXXXXXXX toimii vastaavana työnjohtajana myönnettyjen rakennuslupien 3-1168-13-D ja 3-858-15-D mukaisissa rakennustöissä. Vastaavan työnjohtajan tehtävät ja vastuut ovat alkaneet välittömästi, kun mainittu ilmoitus rakennusvalvontavirastolle on tehty (Maankäyttö- ja rakennuslaki 122 f §).

Kiinteistö Oy Erottaja N:o 1-3:n hallitus on kokouksessaan 1.3.2016 peruuttanut XXXXX XXXXXXXXn luvan toimia vastaavana mestarina.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n mukaan rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja.

Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 § on annettu tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 d § mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta vastaavan työnjohtajan hyväksymistä ennen rakennustyön aloittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 e § toisen momentin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on peruutettava hyväksyminen, jos siihen on tehtävien olennaisen laiminlyömisestä johdosta tai muusta vastaavasta syystä syytä. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa kuultava työnjohtajaa.

Perumalla XXXXX XXXXXn luvan toimia vastaavana mestarina on Kiinteistö Oy Erottaja N:o 1-3 tosiasiallisesti perunut maankäyttö- ja rakennuslain 122 d § mukaisen hakemuksen XXXXX XXXXXn hyväksymisestä vastaavaksi työnjohtajaksi. Tämä on maankäyttö- ja rakennuslain 122 e § mainitsema muu vastaava syy ja näin ollen rakennusvalvontaviranomaisen on peruutettava hyväksyminen.

XXXXX XXXXXXXXlle on varattu mahdollisuus antaa asiasta vastineensa. Vastineessaan XXXXX XXXXXXXX vastustaa hyväksymisensä peruuttamista katsoen, että se olisi maankäyttö- ja rakennuslain vastaista.

XXXXX XXXXXXXXn hyväksyntä vastaavaksi työnjohtajaksi on peruutettava rakennuslupien 3-1168-13-D ja 3-858-15-D mukaisten rakennustöiden osalta.

Rakennusvalvontavirastolla ei ole toimivaltaa yksityisoikeudellisiin sopimuksiin nähden.

OIKAISUNHAKU

XXXXX XXXXXXXXX on säädetyssä ajassa 4.4.2016 hakenut oikaisua edellä mainittuun päätökseen. Oikaisunhakukirjelmässä vaaditaan, että hyväksymisen peruuttaminen on kumottava. Perusteluna esitetään, että päätökselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain eikä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaista olennaista perustetta. Hän on hoitanut tehtävänsä ja velvoitteensa moitteetta.

Rakenneyksikön päällikkö on päätöksellään puuttunut sopimuskokonaisuuteen ja pannut täytäntöön yhden osapuolen yksityisoikeudellista tahdonilmaisua koskevan ilmoituksen. Rakenneyksikön päällikön päätöksen perusteeksi ei ole esitetty mitään sellaisia perusteita, joita maankäyttö- ja rakennuslaki on hyväksynnän perumiselle asettanut.

Perustelut ilmenevät tarkemmin oikaisunhakukirjelmästä, joka on esityslistan liitteenä.

KIINTEISTÖ-OSAKEYHTIÖ EROTTAJA N:O 1-3:N VASTINE

Kiinteistö Oy Erottaja N:o 1-3 on 27.4.2016 antanut vastineen oikaisunhakuun, missä yhtiö vaatii, että oikaisunhakuvaatimus tulee hylätä, koska oikaisunhakija on toiminut vastaavan työjohtajan tehtävissä olennaisen vastuuttomasti.

Tarkemmat perustelut ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta kirjelmästä.

OIKAISUNHAKIJAN VASTINE

Oikaisunhakija on antanut yhtiön vastineeseen 4.5.2016 päivätyn vastineen, jossa todetaan, että hän on huolehtinut tehtävästään asianmukaisesti, eikä rakennusvalvontavirastolla ole ollut huomautettavaa.

Vastine on esityslistan liitteenä.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää hylätä XXXXX XXXXXXXXn oikaisunhaun ja pysyttää rakenneyksikön päällikön tekemän päätöksen voimassa.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella oikaisunhakijan asiamiehelle ja Kiinteistö Oy Erottaja N:o 1-3:lle.

Päätösehdotuksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 e § (17.1.2014/41) 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työnjohtajan, jos tämä täyttää 122 c §:ssä säädettyt kelpoisuusvaatimukset.

2 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on peruutettava hyväksyminen, jos siihen on tehtävien olennaisen laiminlyömisestä johdosta tai muusta vastaavasta syystä aiheutta. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa kuultava työnjohtajaa.

Hallituksen esityksen (HE 147/2013 s. 32) mukaan rakennusvalvontaviranomaisen olisi nykyisen sääntelyn mukaisesti peruutettava hyväksyminen, jos siihen tehtävien laiminlyömisestä johdosta tai muusta vastaavasta syystä olisi aiheutta. Hyväksymisen peruuttamisen syynä voisi olla tehtävien laiminlyönti tai muu vastaava syy, jolla tarkoitettaisiin esimerkiksi ilmennyt osaamattomuutta tai luottamuspulaa tai muuta vastaavaa olosuhdetta. Käytännössä peruuttamista edeltää rakennushankkeeseen ryhtyvän, työnjohtajan ja rakennusvalvontaviranomaisen yhteydenotot, jossa viranomainen soveltaa hallintolakia (434/2003).

Kyseiset rakennusluvat (toimistohuoneistojen muuttaminen asuinhuoneistoiksi) on myönnetty tontin omistajan Kiinteistö Oy Erottaja N:o 1-3:n hakemuksesta. Kiinteistö Oy on 29.2.2016 ilmoittanut rakennusvalvontavirastolle, että oikaisunhakija toimii vastaavana työnjohtajana näissä luvissa.

Rakennusvalvontaviraston rakennusteknisen osaston rakenneyksikkö on käynyt tarkastuskäynnillä työmaalla 1.3.2016. Työmaakäynnillä Kiinteistö Oy Erottaja N:o 1-3:n edustaja on luovuttanut rakenneyksikölle hallituksen pöytäkirjan, jonka mukaan yhtiön hallitus on 1.3.2016 pitämässään kokouksessa peruuttanut XXXXX XXXXXXXXn luvan yhtiön puolesta toimia vastaavana työnjohtajana.

Kiinteistö Oy Erottaja N:o 1-3:n ja oikaisunhakijan toimittamista liitteenä olevista asiakirjoista ilmenee, että heidän välillään on perustavaa laatua oleva epäluottamus rakennustyömaan hoitamisesta. Näin ollen rakennusvalvontaviranomaisella ei ole

luottamusta siihen, että osapuolet yhdessä pystyisivät toteuttamaan rakennushankkeen. Vastaavan työnjohtajan oikeudet on siksi tullut peruuttaa. Lupien mukaisia rakennushankkeita johtamaan on 7.4.2016 ja 29.4.2016 hyväksytty uusi vastaava työnjohtaja.

Liitteet

Sijaintikartta
Oikaisunhaku
Kaksi rakennuslupapäätöstä
Kaksi tarkastuskoostetta
Kantakartta
Kiinteistö Oy:n vastine oikaisunhakuun
Oikaisunhakijan vastine Kiinteistö Oy:n vastineeseen
Oikaisunhaunalainen viranhaltijapäätös

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Pentti Ruuska
toimistopäällikkö
puh. 310 26218

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

Tunnus 16-0007-16-SEL

Hakija XXXXXXXX XXX
XXXXXXXX XXXXX

Rakennuspaikka Ruskeasuo, 091-016-0730-0035
Karunantie 4b

Pinta-ala 432 m²

Kaava 9873

Lainvoimaisuus 1991

Sallittu kerrosala 160 m²

Rakennettu kerrosala 160 m²

Muutoksenhaun kohde

16-0036-15-OIK

Päättäjä rakennuslautakunta
Päätöspvm 12.04.2016 §/nro 109

Esittelijä LAUSUNNON ANTAMINEN HELSINGIN HALLINTO-
OIKEUDELLLE RAKENNUSLUVAN LUPAMÄÄRÄYSTÄ
KOSKEVASSA ASIASSA

**RAKENNUSLUPA JA SEN RASITTEITA KOSKEVA
LUPAMÄÄRÄYS**

Rakennuspaikka on Ruskeasuolla osoitteessa Karunantie 4b sijaitseva tontti 91-16-730-35. Tontin omistavat XXXX XXXXXXXX ja XXXX XXXXXXXX. Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti on myöntänyt päätöksellään 27.5.2014 § 234 rakennusluvan tunnus 16-1055-14-A. Lupa koskee omakotitalon ja siihen liittyvän autokatoksen rakentamista tontille.

Tässä lupapäätöksessä on muun ohella seuraava lupamääräys: Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasitteet tämän tontin ja tontin 16730/(34) välille koskien autosuojan rakentamista rajaan kiinni ja sen maanalaisten rakenteiden vähäistä ulottamista pohjoisnaapurin puolelle. (Kiinteistörasitteet kulkutiestä, johdoista ja jätteiden kokoamispaikasta on jo perustettu.)

**MUUTOSLUPA JA SEN RASITTEITA KOSKEVA
LUPAMÄÄRÄYS**

Luvan saajat jättivät rakennustöiden aikana 27.11.2015

rakennusvalvontavirastoon muutoslupahakemuksen. He pyysivät hakemuksessaan rasitteita koskevan lupamääräyksen poistamista. Pyyntöä ei perusteltu hakemuksessa.

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti teki hakemuksen johdosta päätöksensä 8.12.2015 § 468, luvan tunnus 16-3660-15-AL. Yliarkkitehti ei poistanut lupamääräystä. Sen sijaan hän muutti lupamääräykseen kuulumaan seuraavasti: Ennen lopullista loppukatselmusta on perustettava rasitteet tämän tontin ja tontin 16730/(34) välille koskien autosuojan rakentamista rajaon kiinni ja, mikäli maanalaisia rakenteita on vähäisesti ulotettu pohjoisnaapurin puolelle, koskien myös niitä.

OIKAISUVAATIMUS

Luvan saajat tekivät yliarkkitehdin muutoslupapäätöksestä 28.12.2015 rakennusvalvontavirastoon toimitetun oikaisuvaatimuksen rakennuslautakunnalle vaatien lupamääräyksen poistamista. Rakennusvalvontavirasto pyysi luvan saajilta kirjallista lisäselvitystä, jonka he toimittivat viraston asettaman määräajan kuluessa 29.2.2016. Lisäselvitykseen sisältyivät pääsuunnittelijan kirjallinen selvitys sekä vastaavan rakennesuunnittelijan kirjallinen selvitys ja hänen laatimansa, tarvittavilta osin uudet, rakennepiirustukset. Lisäselvitys osoitti, että autokatoksen perustuksia tai muita rakenteita ei uloteta naapuritontin (91-16-730-34) puolelle.

Rakennuslautakunta päätti päätöksellään 12.4.2016 § 109 hyväksyä luvan saajien tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin muutoslupapäätöksestä 8.12.2015 § 468 ja muuttaa yliarkkitehdin päätöstä poistamalla siitä seuraavan lupamääräyksen: Ennen lopullista loppukatselmusta on perustettava rasitteet tämän tontin ja tontin 16730/(34) välille koskien autosuojan rakentamista rajaon kiinni ja, mikäli maanalaisia rakenteita on vähäisesti ulotettu pohjoisnaapurin puolelle, koskien myös niitä.

Rakennuslautakunta perusteli päätöksensä yksityiskohtaisesti.

VALITUS HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Rakennuspaikan pohjoispuoleisen rajanaapuritontin 91-16-730-34 osaomistajat XXX XXXXXXXXX ja XXXXX XXXXXXXXX ovat valittaneet valitusajan kuluessa rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Tontilla 34 sijaitsee

paritalo ja XXXXXXXXt omistavat paritalon pohjoisemman, Karunantien puolella olevan, asuinhuoneiston.

Valittajat vaativat rakennuslautakunnan päätöstä muutettavaksi siten, että lupamääräystä ei poisteta, vaan lupamääräys tulee säilyttää sellaisenaan. Valittajat perustelevat vaatimustaan pääosin kiinteistörasitteisiin ja kiinteistöviraston toimitusinsinöörin toimintaan liittyvillä seikoilla.

Tämän lisäksi valittajat lausuvat valituksensa perusteluissa muun ohella seuraavaa: "Rakennusvalvontaa varten hakijat ovat tarvinneet autokatoksen rakenteita varten rasitteen, jonka luulimme jo olevan heillä käytössä. Meillä on syytä epäillä, onko autokatoksen seinä ja palomuurin perustukset rakennettu lisäselvityspiirustuksien mukaan. Meille on epäselvää, onko työmaalla ollut vastaava mestaria valvomassa tehtyä muutosta. Nyt rakennuslautakunta on poistanut tämän rasitteen tarpeellisuuden mahdollisesti väärän tietoon perustuen. Haluamme, että oikeus velvoittaa viranomaiset tarkistamaan, että autokatoksen perustuksia ja muita rakenteita ei tosiasiallisesti ole ulotettu meidän tonttimme puolelle. Palomuurin rakentamista ei voida pitää tarpeellisenä. Emme voi hyväksyä rakennuslautakunnan päätöstä seinärasitteen kumoamisesta."

Valituskirjelmä liitteineen on esityslistan liitteenä.

Hallinto-oikeus pyytää rakennuslautakuntaa antamaan valituksen johdosta lausunnon viimeistään 12.7.2016.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavanlaisen lausunnon:

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

Lausuntonaan rakennuslautakunta toteaa seuraavaa:

Rakennuslautakunnan valituksenalainen päätös koskee alkuperäisessä muodossaan rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin rakennuslupapäätöksessä 27.5.2014 § 234 olevaa ja sittemmin yliarkkitehdin muutoslupapäätöksessään 8.12.2015 § 468 muuttamaa lupamääräystä. Tämä muutettu lupamääräys kuuluu seuraavasti: Ennen lopullista loppukatselmusta on perustettava rasitteet tämän tontin ja tontin 16730/(34) välille

koskien autosuojan rakentamista rajaan kiinni ja, mikäli maanalaisia rakenteita on vähäisesti ulotettu pohjoisnaapurin puolelle, koskien myös niitä.

Lupamääräyksessä tarkoitetut rasitteet ovat rakennusrasitteita, eivät sen sijaan kiinteistörasitteita. Rakennusrasitteet perustetaan Helsingissä Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastossa. Kiinteistörasitteet perustetaan Helsingin kaupungin kiinteistöviraston toimesta.

Rakennuslautakunta päätti päätöksellään 12.4.2016 § 109 poistaa lupamääräyksen perustellen päätöksensä yksityiskohtaisesti.

Valittajat perustelevat vaatimustaan pääosin kiinteistörasitteisiin ja kiinteistöviraston toimitusinsinöörin toimintaan liittyvillä seikoilla. Näillä esitetyillä perusteilla ei ole valituksen perusteluina merkitystä.

Valittajien esittämien muiden perusteiden osalta rakennuslautakunta toteaa seuraavaa:

Valittajat toteavat, etteivät he voi hyväksyä rakennuslautakunnan päätöstä seinärasitteen kumoamisesta, ja vaativat rakennuslautakunnan päätöksen rakennusrasitteiden (seinä) purkamisesta mitätöitäväksi. Rakennuslautakunta toteaa, että se ei ole tehnyt päätöstä minkään rakennusrasitteen kumoamisesta. Rakennuslautakunta on päättänyt poistaa rakennusrasitteiden perustamista edellyttäneen muutoslupan lupamääräyksen.

Valittajat toteavat myös, että rakennuslautakunta on päättänyt poistaa hakijoiden pyynnöstä lisälausekkeen, jossa hakijoiden tulisi hakea lisärasitteita meiltä, tontin 16730/34, nykyisin 91-16-730-34, omistajilta. Tämä valittajien lausuma on täysin virheellinen. Rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Edelleen valittajat toteavat, että heillä on syytä epäillä, onko autokatoksen seinä ja palomuurin perustukset rakennettu lisäselvityspiirustuksien mukaan, ja vaativat, että oikeus velvoittaa viranomaiset tarkistamaan autokatoksen perustusten tai muiden rakenteiden sijainnin. Tähän liittyen rakennuslautakunta on todennut jo valituksenalaisessa päätöksessään, sen Esittelijän perustelut-osassa, seuraavaa:

Rakennusvalvontavirasto pyysi 19.1.2016 lähettämässään sähköpostikirjelmässä luvan saajilta kirjallista lisäselvitystä siitä, että oikaisuvaatimuskirjelmässä ja sen liitteessä olevat lausumat pitävät paikkansa. Virasto yksilöi kirjelmässään tarvittavan lisäselvityksen. Lisäselvitys tuli toimittaa viimeistään 29.2.2016. Luvan saajat toimittivat pyydetyn lisäselvityksen rakennusvalvontavirastoon 29.2.2016. Lisäselvitykseen sisältyvät pääsuunnittelijan kirjallinen selvitys sekä vastaavan rakennesuunnittelijan kirjallinen selvitys ja hänen laatimansa, tarvittavilta osin uudet, rakennepiirustukset. Lisäselvitys osoittaa, että autokatoksen perustuksia tai muita rakenteita ei uloteta naapuritontin (91-16-730-34) puolelle.

Rakennuslautakunta katsoo, että pääsuunnittelijan ja vastaavan rakennesuunnittelijan antamien selvitysten totuudenmukaisuutta ei ole syytä epäillä. Viranomaisia ei ole syytä velvoittaa tarkistamaan autokatoksen perustusten tai muiden rakenteiden sijaintia kohteessa.

Valittajat toteavat vielä, että palomuurin rakentamista ei voida pitää tarpeellisenä. Tähän liittyen rakennuslautakunta on todennut valituksenalaisessa päätöksessään seuraavaa:

Rasitesopimuksessa on sovittu, että autokatos rakennetaan voimassaolevien rakennusmääräysten mukaisesti. Koska tätä sopimuskohtaa ei ole kirjoitettu tämän tarkemmin, tässä on katsottava tarkoitettavan sitä, että autokatos rakennetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osan E4, Autosuojien paloturvallisuus, Ohjeet 2005, mukaisesti. Ohjeen kohdan 2.3 mukaan osastoivat rakennusosat ovat yleensä EI 60-luokkaa. Kun tarkastellaan rasitesopimusta ja Autosuojien paloturvallisuus -ohjetta kokonaisuutena, niin rasitesopimuksessa on katsottava tarkoitettua, että tonttien 34 ja 35 rajalle, autokatosten väliin, rakennetaan palomuri. Vaikka tontin 34 autokatosta ei nyt olekaan rakennettu, tontin 35 on kuitenkin tullut rakentaa rajalle palomuri.

Valituskirjelmän lopussa valittajat lausuvat vielä autokatoksen ja maan korkeusasemista. Tästä rakennuslautakunta on valituksenalaisessa päätöksessään todennut seuraavaa: Tässä oikaisuvaatimusasiassa on kyse lupamääräyksen poistamista koskevasta vaatimuksesta. Tämä päätös ei koske autokatoksen ja palomuurin korkeutta.

Päätöksensä lopussa rakennuslautakunta on vielä lausunut nimenomaan seuraavaa: Tällä päätöksellä ei hyväksytä

autokatosta käyttöön otettavaksi. Tällä päätöksellä ei hyväksytä rakennusluvasta tunnus 16-1055-14-A ja rakennusluvan myöntämisen yhteydessä rakentamisessa noudatettaviksi hyväksytyistä pääpiirustuksista poikkeavaa autokatoksen toteutusta.

Autokatoksen korkeuteen ja maan korkeusasemiin, kuten myös asuinrakennuksen korkeuteen, liittyen rakennuslautakunta toteaa vielä, että luvan saajille on ilmoitettu 20.5.2016 rakennusvalvontavirastosta lähetetyssä sähköpostikirjelmässä seuraavaa: Toteutettu asuinrakennuksen ja autokatoksen korkeus sekä tämänhetkinen tontin maanpinnan korkeus monilta osin eivät ole rakennusluvan yhteydessä rakentamisessa noudatettaviksi hyväksytyjen pääpiirustusten mukaiset. Yliarkkitehti Henna Helander edellyttää, että tämän vuoksi on haettava ja saatava muutoslupa.

Luvan saajat ovat ryhtyneet ilmoituksen johdosta toimenpiteisiin muutosluvan hakemiseksi.

Kaiken edellä tässä lausunnossaan kuten lisäksi jo valituksenalaisessa päätöksessään lausumansa nojalla rakennuslautakunta katsoo, että XXX XXXXXXXXn ja XXXXX XXXXXXXXn tekemä valitus tulee hylätä ja rakennuslautakunnan päätös 12.4.2016 § 109 tulee pysyttää.

Käsittelijä	Juha Vehviläinen rakennuslakimies puh. 310 26225
-------------	--

Päätös	Merkittiin, että yliarkkitehti Helander poistui esteellisenä kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.
--------	---

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tunnus 16-0010-16-SEL

Hakija Asunto Oy Helsingin Karunankartano

Rakennuspaikka Ruskeasu, 091-016-0731-0005
Karunantie 5

Pinta-ala 764 m²

Kaava 9873

Lainvoimaisuus 1991

Muutoksenhaun kohde

16-0189-16-A
16-0005-16-OIK

Päätätjä rakennuslautakunta
Päätöspvm 26.04.2016 §/nro 130

Esittelijä LAUSUNNON ANTAMINEN HELSINGIN HALLINTO-
OIKEUDELLE KAHDEN PIENTALON RAKENTAMISTA
KOSKEVASSA RAKENNUSLUPA-ASIASSA

RAKENNUSLUPA

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti myönsi päätöksellään 25.2.2016 § 60 Tiettömän Taipaleen Asennus Oy:lle rakennuslupan tunnus 16-0189-16-A. Lupa koskee yksiasuntoisen erillispientalon ja kaksiasuntoisen erillispientalon rakentamista purettavan vuonna 1960 valmistuneen paritalon tilalle. Rakennuspaikka on Ruskeasuolla osoitteessa Karunantie 5 sijaitseva tontti 91-16-731-5.

Tontti sijaitsee rinteessä siten, että kadun puolella suunnitellut rakennukset ovat kaksikerroksisia ja takapihan/metsän puolella rakennukset ovat yksikerroksisia. Rakennusten ensimmäiset kerrokset ovat kuitenkin pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella eli kyse on kaksikerroksisista rakennuksista. Rinteen korkeuserot on suunnittelussa otettu huomioon siten, että rakennukset on porrastettu asuntokohtaisesti kolmeen eri tasoon. Kaksiasuntoinen talo sijaitsee rinteessä ylempänä ja yksiasuntoinen talo alempana.

OIKAISUVAATIMUS

Karunantien toisella puolella vastapäätä, osoitteessa Karunantie 6, sijaitsevan tontin 91-16-730-32 ja tontilla olevien kahden

asuinrakennuksen omistaja Asunto Oy Helsingin Karunankartano teki rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen rakennuslautakunnalle. Rakennuslautakunta päätti hylätä oikaisuvaatimuksen päätöksellään 26.4.2016 § 130. Rakennuslautakunta perusteli päätöksensä.

VALITUS HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asunto Oy Helsingin Karunankartano on valittanut rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Yhtiö vaatii, että rakennuslupa on hylättävä, koska (1) asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitava ennen rakennusluvan myöntämistä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 60 §:n mukaisella arviointimenettelyllä, (2) rakennusoikeus tontille on liiallinen ja (3) tontilla ajoa varten kaava sallii poiketen toteutuneen alueen rakentamisen vastaisesti useamman ajoyhteyden.

Vaatimuksensa perusteluissa yhtiö lausuu muun ohella seuraavaa: Tontti on kerta kaikkiaan liian ahdas rakennusluvankaltaiselle rakentamiselle. Sallimalla rakennusluvan muotoisen rakentamisen tontin liiallisella teholluvulla, kaupunki pilaa alueen historiallisen ominaisuuden. Nyt ollaan rakentamassa asemakaavan sallimaa 3 talon rivitalotyyppistä rakennusta, jossa tontille ei jää viherpuutarha- aluetta. Rakennuslupa ei yksin koske tonttia 91-16-731-5 vaan kaikkia kaupunginosan AK, AKS ja AO4 kortteleita. Rakennusluvan mukainen rakennuskompleksi on käytännössä kolmen perheen rivitalo. Rakennus laajuutensa vuoksi ei sovellu tontille. Rakennuspaikalle ei tule olemaan ympäristön alueen muiden asuintalojen mukaista käyttökelpoista pääsytieta. Rakennusta ei kyetä rakennuslupaehdoin sijoittamaan tai rakentamaan niin, että se ei tarpeettomasti haittaa valittajaa. Ulkoilualueelta tulee kevyen liikenteen tieksi luokiteltava väylä, jolla on vilkas liikenne. Rakennusratkaisu liittymän osalta aiheuttaa vaaraa Karunantien käytölle. Päättävällä tiellä on runsaasti leikkiviä pieniä lapsia. Rakennusluvassa olisi tullut mitoitus olla niin, että tontille voidaan ajaa vain yhtä sisäänkäyntiä käyttäen.

Valituskirjelmä on esityslistan liitteenä.

Hallinto-oikeus pyytää rakennuslautakuntaa antamaan valituksen johdosta lausunnon viimeistään 18.7.2016.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavanlaisen lausunnon:

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

Lausuntonaan rakennuslautakunta toteaa seuraavaa:

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikan tontilla 91-16-731-5, kuten myös kaikilla muillakin Karunantien ja Kiskontien alueen lähitonteilla, on voimassa asemakaava numero 9873 vuodelta 1991. Tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO4). Luku AO-merkinnän jäljessä osoittaa asuntojen enimmäismäärän tontilla. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). II-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 8 m. Kellarikerroksen tulee sijaita pääosin maanpinnan alapuolella. AO-korttelialueilla rakennuksissa on käytettävä harja-, taite- tai pulpettikattoa.

Tontin 5 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 270. AO-korttelialueella saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autosuojan tai katoksen kerrosalaltaan enintään 20 m²/asunto. Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 m. Naapurin suostumuksella saa autosuojan tai katoksen rakentaa tontin rajaan kiinni. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on istutettava. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: 1 ap/125 m² pientalokerrosalaa ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila 1 auton tilapäistä pysäköintiä varten.

ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momentin mukaan sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Rakennuslautakunta toteaa, että alueen asemakaava on ollut voimassa 24 vuotta, mutta asemakaava ei ole merkittävältä osalta edelleen toteuttamatta. Asemakaavan ajanmukaisuuden

arvioinnin suorittaminen ei ole ollut edellytyksenä rakennusluvan myöntämiselle.

RAKENNUSHANKKEEN ASEMAKAAVANMUKAISUUS

Tontille 91-16-731-5 on suunniteltu rakennettavaksi yksiasuntainen erillispientalo ja kaksiasuntainen erillispientalo. Kyse ei ole rivitalosta. Suunnitelma on tältä osin täysin asemakaavan mukainen. Asemakaava sallii tontille rakennettavaksi enintään neljä asuntoa. Nämä olisi asemakaavan sallimalla tavalla mahdollista rakentaa kahteen, kolmeen tai neljään erillispientaloon.

Suunnitelmissa on poikettu asemakaavamääräyksistä seuraavilta osin: Paritalon itä-/kaakkoisseinän etäisyys rakennuspaikan tontin ja viereisen puiston väliseen rajaan on noin 2,1 - 3,7 metriä. Lähin etäisyys puiston rajaan on rakennuksen kaakkoiskulmassa. Myös kaakkoisimmat maastoportaan ylittävät kaakkoista rakennusalan rajaa enemmän kuin rakennusjärjestyksen salliman 1,2 metriä ollen lähimmillään noin metrin etäisyydellä tontin rajasta. Viereisen kiinteistön omistaja, Helsingin kaupunki, on antanut poikkeamille kirjallisen suostumuksensa. Lisäksi tontin jäteaitaus on sijoitettu tontin länsi-/lounaiskulmaan asemakaavassa istutettavaksi alueen osaksi merkitylle alueelle. Poikkeamiset on voitu myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitettuina vähäisinä poikkeamisina rakennusluvan yhteydessä.

Muilta osin rakennukset sijaitsevat asemakaavan rakennusosalalla. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on asemakaavan mukainen. Rakennusten kerrosaluku on asemakaavan sallima eli kaksi. Rakennusten korkeudet, jotka tällaisessa rinnemaastossa lasketaan rakennusten keskikorkeuksina, jäävät selvästi alle asemakaavan salliman 8 metrin korkeuden. Rakennusten kattomuodot ovat asemakaavan edellyttämät eli rakennuksissa on harjakatot.

Autopaikkoja rakennetaan asemakaavan edellyttämä määrä. Autopaikkojen sijoittaminen on ratkaistu siten, että kunkin kolmen asunnon varsinainen autopaikka on sijoitettu autosuojaan ja tämän eteen on sijoitettu asemakaavan edellyttämä tila auton tilapäistä pysäköintiä varten. Asemakaavassa ei ole merkitty tai määrätty tonttiliittymien lukumäärästä. Kolmen ajoyhteyden ratkaisu on perusteltu, koska näin on voitu minimoida ajoalueen tarvitsema pinta-ala suhteessa istutettavan alueen ja

oleskelupihojen alaan.

RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN PAIKALLE JA HAITTA NAAPUREILLE

Valittajayhtiö on todennut valituksessaan, että rakennusta ei kyetä rakennuslupaehdoin sijoittamaan tai rakentamaan niin, että se ei tarpeettomasti haittaa valittajaa. Yhtiö ei ole kuitenkaan perustellut tätä väitettään millään tavoin.

Rakennuslautakunta katsoo, että suunnitellut kaksi erillispientaloa soveltuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttävät kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennuslautakunta katsoo lisäksi, että rakennuksia ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapureita tai vaikeuttaa naapurikiinteistöjen sopivaa rakentamista.

VALITUS

Kaiken edellä tässä lausunnossaan kuten lisäksi jo valituksenalaisessa päätöksessään lausumansa nojalla rakennuslautakunta katsoo, että Asunto Oy Helsingin Karunankartanon tekemä valitus tulee hylätä ja rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin rakennuslupapäätös 25.2.2016 § 60 tulee pysyttää.

Käsittelijä	Juha Vehviläinen rakennuslakimies puh. 310 26225
Päätös	Merkittiin, että yliarkkitehti Helander oli esteellisenä poissa kokoushuoneesta asian käsittelyn ajan.

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tunnus 30-0009-16-SEL

Hakija Asunto Oy Perustie 32

Rakennuspaikka Munkkiniemi, 091-030-0093-0002
Munkkiniemen puistotie 25

Pinta-ala 5976 m²

Kaava 12205

Lainvoimaisuus 2014

Muutoksenhaun kohde

30-0157-16-A

Päätätjä rakennuslautakunta
Päätöspvm 26.04.2016 §/nro 122

Esittelijä LAUSUNNON ANTAMINEN HELSINGIN HALLINTO-
OIKEUDELLE RAKENNUSLUPAA KOSKEVASSA ASIASSA

RAKENNUSLUPA

Rakennuslautakunta myönsi päätöksellään 26.4.2016 § 122 Kiinteistö Oy Munkkiniemen puistotie 25:lle rakennusluvan, jonka lupatunnus on 30-0157-16-A. Lupa koskee käyttötarkoituksen muutosta (toimistorakennuksen muuttaminen ja laajentaminen asuinkerrostaloksi) sekä kolmikerroksisen rivitalon ja autohallin rakentamista tontilla 091-030-0093-0002.

VALITUS HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Tontin 091-030-0094-0032 haltija Asunto Oy Perustie 32 on valittanut rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Valittajan tontti sijaitsee rakennuspaikan koillispuolella ja kiinteistöjen välillä on noin 35 metrin levyinen viheralue. Valittajaa on kuultu naapurina rakennuslupavaiheessa.

Valituskirjelmässä viitataan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 5 §:ssä mainittuihin alueiden käytön suunnittelun tavoitteisiin soveltuvien osien todeten, että suunnittelun tulee muun muassa edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista sekä liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asunto-osakeyhtiö valittaa uudisrakennuksen rakennusmassan korkeudesta ja pituudesta sekä sen aiheuttamasta haitasta asumisviihtyvyydelle ja asunto-osakeyhtiön huoneistojen arvolle. Uudisrakennuksen rakennusmassa on sekä korkeudeltaan että pituudeltaan liian suuri sille varatulle rakennusalueelle. Rakennus ylittää myös rakennusalueen rajan suurimpana ylityksenään eteläreunalla 3,65 metriä ja pohjoisreunalla 1,4 metriä. Eteläreunan ylitys on maan alla ja sen perusteluna on uudisrakennuksen alapuolelle pohjaveden pinnan alapuolelle rakennettava kaksikerroksinen teknisesti vaativa autohalli.

Valituksessa todetaan, että maankäyttö- ja rakennuslain 9 § 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Pohjaveden pinnan alapuolelle tehtävästä kaivannosta ja maaperän laadusta ei ole esitetty viereisen alueen haltijalle riittävän kattavaa selvitystä mahdollisten haittavaikutusten arvioimiseksi. Kaivanto voi vaikuttaa maaperän siirtymiseen ja pohjaveden pintatasoon aiheuttaen vahinkoa tonttia ympäröivälle vanhalle rakennuskannalle. Valittaja vaatii, että rakennuttaja tulee velvoittaa tosiasiallisesti vastaamaan mahdollisesti aiheuttamastaan vahingosta.

Valittaja vaatii myös, että kokonaisarviossa tulee ottaa huomioon, että rakennusalueen ylitykset tehdään rakennusteknisistä syistä yksityisomistuksessa olevan kiinteistöosakeyhtiön tarpeiden pohjalta, julkisessa omistuksessa olevan kaupungin virkistysalueen puolelle. Rakennusalan laajeneminen kaavassa virkistysalueeksi merkitylle alueelle tulee olla aina painavaan tarpeeseen perustuvaa ja vaikutuksiltaan huolellisesti arvioitua.

Havainnekuvien perusteella uudisrakennus vertautuu valittajan mukaan korkeudeltaan asunto-osakeyhtiö Laajalahdentie 18 kerrostaloihin, mutta on pituudeltaan lähes kaksi kertaa pidempi kuin edellä mainitut Munkkiniemen rakennuskannalle tyypilliset rakennukset. Massiivinen uudisrakennus rajaa ja varjostaa rakennuksen pohjoispuolelle jäävän virkistyskäyttöön tarkoitetun viheralueen peittäen täysin valituksen tehneen asunto-osakeyhtiön pääasiallisen, tällä hetkellä esteettömän näköalan etelään, lammen suuntaan. Uudisrakennuksen myötä asunto-osakeyhtiön suuret ikkunapinta-alat ja parvekkeet kohdistuvat uudisrakennuksen takapihalle ja sen varjostamaan, kapeaan viheralueeseen katkaisten näkymän lammelle ja puistoalueelle.

Tiiviisti rakennetulla Perustiellä asunto-osakeyhtiö on kolmen kerrostalon "puristuksissa" ja sen näköalat rajoittuvat vierekkäisillä tonteilla sijaitsevien talojen seiniin. Yhdeltä sivulta avautuvan näkymän esteettömyys on välttämätön tekijä asunto-osakeyhtiön osakkaiden asumisviihtyvyydelle ja huoneistojen arvolle. Asiaa arvioitaessa on otettava huomioon, että asunto-osakeyhtiön osakkaiden kriteerinä heidän ostaessaan huoneistojaan on ollut esteetön puistonäkymä. Uudisrakennuksen massiivisuus alentaa asunto-osakeyhtiön huoneistojen arvoa.

Asuinalueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat viheralueet ovat tärkeässä roolissa myös koko alueen asukkaiden viihtyvyyden kannalta. Uudisrakennuksen massiivisuus tulee rajoittamaan viheralueelle pääsyä ja ohjaamaan kävelyliikenteen ns. Koneen toimistorakennuksen alaiseen aukkoon, koska uudisrakennuksen takaa kiertävälle kevyen liikenteen väylälle siirrytään uudisrakennuksen alaisen autotallin ajorampin vierestä. Nämä muutokset ovat omiaan luomaan vaaratilanteita muun muassa lapsiperheiden pyrkiessä virkistysalueella olevaan päiväkotiin ja leikkipuistoon. Muutokset ovat ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslaissa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksille asetettujen tavoitteiden kanssa. Valittaja vaatii, että uudisrakennusta tulee madaltaa ja lyhentää vastaamaan Munkkiniemelle tyypillistä rakennuskantaa sekä edistämään Munkinpuiston viheralueen käytettävyyttä ja kevyen liikenteen tosiasiallisia toimintaedellytyksiä.

Tontin ympärillä oleva puisto on ympäri vuoden monipuolisesti käytetty kaupunkilaisten virkistysalue. Puistossa on kaupungin tarjoamia julkisia palveluja, kuten päiväkotia ja leikkipuisto. Perustie on kapeutensa takia käytännössä yksisuuntainen eikä sovellu suuremmille liikennemäärille aiheuttamatta vaaratilanteita. Parivuotinen rakennushanke ei saa estää turvallista ja esteetöntä pääsyä puistoon ja sen palveluihin. Valittaja vaatii, että rakennuttaja tulee velvoittaa jo ennen rakentamisen aloituskokousta antamaan selitys siitä, kuinka yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan rakentamisen aikana.

Rakennuslupaa haetaan myös tontilla jo olevan toimistotalon muuttamiseksi asunnoiksi. Toimistotaloa korotetaan kahdella kerroksella. Korotuksen myötä yhdeksänkerroksinen rakennus tulee jättämään asunto-osakeyhtiön kolmikerroksisen talon varjoonsa varsinkin illan tunteina, jolloin luonnonvaloa tarvittaisiin eniten.

Ylimmän, yhdeksännen kerroksen parvekevyöhyke "valaistaan asemakaavan mukaisesti yhtenäisesti ja hillitysti". Asemakaavavaiheessa entisen toimistorakennuksen ylintä valaisevaa lasijulkisivua kuvailtiin lasilyhtynä, joka näkyisi Munkinpuiston avoimen maiseman ja Munkkiniemen puistotien akselin takia pitkälle. Koska asunto-osakeyhtiön kaikkien huoneistojen oleskelutilat ja myös makuuhuoneet ovat kohti entistä toimistorakennusta, sen valaiseminen tulee altistamaan jatkuvalle häiritsevälle keinovalolle. Valoa hohtava ylin kerros on ympäristökuormitus lähialueen asukkaille ja tarpeetonta valon käyttöä. Terveelliseen asuinympäristöön lukeutuu pitkäkestoisen valosaasteen minimointi. Suomen ympäristökeskuksen mukaan keinovaloa tulee käyttää vain silloin, kun se on tarpeellista. Lisääntynyt keinovalo tulee vaikuttamaan asukkaiden terveyden ohella Munkkiniemen puistoalueen ekosysteemiin, erityisesti toimistorakennuksen alla olevaan lintu- ja pieneliörikkaaseen lampeen.

Lisäksi asunto-osakeyhtiö pyytää tehtäväksi katselmusta rakennuspaikalla, jotta viereisen alueen omistajilla ja haltijoilla on mahdollisuus havainnoida rakennusluvan mukaisen rakentamisen vaikutuksia.

Valituskirjelmä kokonaisuudessaan on esityslistan liitteenä.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDEN LAUSUNTOPYYNTÖ

Helsingin hallinto-oikeus pyytää 6.6.2016 saapuneella kirjelmällä rakennuslautakuntaa antamaan asiassa lausunnon viimeistään 18.7.2016 ja liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat sekä karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat/hallitsemat kiinteistöt.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Rakennuslautakunta palauttaa läheteasiakirjat ja liittää asiakirjoihin valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat sekä karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistama kiinteistö.

Lausuntonaan rakennuslautakunta toteaa seuraavaa:

Siltä osin kuin valittaja viittaa maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n säännökseen alueiden käytön suunnittelun tavoitteista ja saman lain 9 § 2 momentin säännökseen vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa lautakunta toteaa, että mainitut säännökset koskevat kaavoitusvaihetta. Rakennusluvasta päätettäessä ei enää puututa kaavoitukseen, vaan maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan yksi rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Tontilla, jolle valituksen kohteena oleva rakennuslupa on myönnetty, on voimassa 21.11.2014 voimaan tullut asemakaavan muutos, jonka tunnus on 12205.

UUDISRAKENNUKSEN KOKO JA RAKENNUSALAN YLITYKSET

Uudisrakennuksen koosta rakennuslautakunta toteaa, että asemakaava sallii uudisrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi 14,8 metriä, mutta suunnitellun rakennuksen korkeus jää 14,4 metriin eli rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen. Lisäksi valitetaan rivitalon pituudesta, joka ei kuitenkaan itä-länsisuunnassa ylitä kaavassa määriteltyä tontin sisäistä rakennusala. Näin ollen rakennus on näiltä osin asemakaavan mukainen ja rakennuslupa on tullut myöntää siitä huolimatta, että rakennus vaikuttaa sen pohjoispuolelle jäävään viheralueen toisella puolella olevien asuntojen näköalaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi saman lain 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden

saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Kuten valituksessa todetaan, rakennus ylittää tontin sisäisen rakennusalan siten, että rivitalon autohalli ylittää rakennusalan eteläreunan rajan noin 3,65 metriä. Poistumistieporrasta lukuun ottamatta ylitys on kuitenkin kokonaan maan alla, sillä asuntopihojen reunamuuri on vedetty autohallin reunasta sisäänpäin rakennusalueen rajalle. Ylitys johtuu luvan hakijan mukaan siitä, että pohjaveden pinnan alapuolella sijaitseva kallis ja teknisesti vaativa autohalli on asemakaavan laatimisen jälkeen muutettu kolmikerroksisesta kaksikerroksiseksi. Lisäksi rivitalon pohjoisreuna ylittää tontin sisäisen rakennusalan rajan noin 1,4 metriä ja sisäänkäyntien viereiset varastot ovat kokonaan sen ulkopuolella. Ylitystä on perusteltu sillä rakennusteknisellä syyllä, että rakennuksen ulkoseinän on oltava ajorampin ja pysäköintitasojen välisen kantavan rakenteen päällä. Toisin kuin valituskirjelmässä esitetään, kyseessä on vain tontin sisäisen rakennusalan ylitys. Rakennusalan ylitykset eivät ylitä tontin rajoja eivätkä ne näin ollen yllä kaavassa virkistysalueeksi merkitylle alueelle. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä on harkittu, että poikkeamisia asemakaavassa määritellyistä tontin sisäisistä rakennusalan rajoista voidaan edellä mainituilla perusteilla pitää vähäisinä ja perusteltuina.

POHJAVEDEN PINNAN ALAPUOLELLE TEHTÄVÄ KAIVANTO

Pohjaveden pinnan alapuolelle tehtävästä kaivannosta rakennuslautakunta toteaa, että asemakaavassa on määräys, jonka mukaan orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Lisäksi kaavassa vaaditaan, että olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheuttaa haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta. Rakennusvalvontavirastolla on ollut lupapäätöstä valmisteltaessa käytössä 30.12.2015 päivätty raportti "Pohjarakennusehdotus ja pohjavedenhallinta", jossa mainittu kaavamääräys on otettu huomioon. Raportissa on todettu muun muassa seuraavaa: "Town House rakennukseen on suunniteltu maanalainen 2 kerroksinen pysäköintihalli, jonka alemman kellarin suunniteltu lattiataso on -3.25. Kaivu ulottuu yli 5 m orsi- ja pohjavesipintojen alapuolelle. Kaivantosyvyys maanpinnasta perustamistasoon on syvimmillään n. 7,5 m.

Kaivannot rakennetaan vesitiiviinä ankkuroiduilla teräsponttiseinillä. Koska ympäristön pohja- ja orsivesipintoja ei saa laskea rakentamisen johdosta, tulee kaivantoseinät toteuttaa vesitiiviinä rakenteena, siten, että kaivannon suotovedet eivät aiheuta haitallista pohjaveden laskua ympäristössä." Näin ollen rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan määräys on otettu suunnitelmissa riittävällä tavalla huomioon. Valittajan vaatimukseen siitä, että rakennuttaja tulee velvoittaa tosiasiallisesti vastaamaan mahdollisesti aiheuttamastaan vahingosta tilanteessa, jossa maaperän siirtyminen ja pohjaveden pintatason muutokset aiheuttaisivat vahinkoa tonttia ympäröivälle vanhalle rakennuskannalle, todetaan, että tällaisen määräyksen puuttuminen rakennusluvasta ei vapauta rakennuttajaa vahingonkorvausvelvollisuudesta mahdollisissa vahinkotilanteissa.

ASUINKERROSTALOKSI MUUTETTAVA TOIMISTORAKENNUS

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontilla olevan toimistorakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yhdeksän (IX). Rakennuksessa on tällä hetkellä seitsemän kerrosta, joten sen korottaminen kahdella kerroksella on asemakaavan mukaista. Valittajan huomautus toimistorakennuksen ylimpien kerrosten valaisun aiheuttamasta valosaasteesta on otettu huomioon jo rakennuslupaa valmisteltaessa. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan tontin ja rakennusten julkisivujen valaistuksesta tulee laatia valaistusasiantuntijan tekemä suunnitelma yhteistyössä kaupungin puistosuunnittelun kanssa. Myös rakennusluvassa todetaan, että asemakaavamääräyksen mukainen valaistussuunnitelma edellytetään hyväksyttäväksi rakennusvalvontavirastossa ennen toimenpiteitä, minkä lisäksi julkisivun valaisemisesta on pidettävä mallikatselmus. Näillä perusteluilla rakennuslautakunta katsoo, että suunnitelmat toimistorakennuksen muuttamiseksi asuinkerrostaloksi ovat asemakaavan mukaisia ja lupa on tullut myöntää.

VIHERALUEEN KÄYTTÖ RAKENTAMISEN AIKANA JA SEN JÄLKEEN

Rakennusluvassa on määräys, jonka mukaan viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-alue ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma. Lisäksi rakennusluvassa vaaditaan, että työmaaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus

taataan. Valittajan vaatimusta siitä, että rakennuttaja tulisi jo ennen aloituskokousta antamaan selvitys siitä, kuinka yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan rakentamisen aikana, ei katsota edellä mainittujen lupamääräysten vuoksi tarpeelliseksi. Rakentamisen jälkeen uudisrakennus ei estä pääsyä viheralueelle, mikä käy ilmi asemakaavasta.

Rakennuslautakunta ei katso tarpeelliseksi järjestää katselmusta rakennuspaikalla.

Edellä mainittuun ja lautakunnan päätöksessä lausuttuun viitaten rakennuslautakunta katsoo, että valitus tulee hylätä.

Käsittelijä

Ulpu Juvalainen
rakennuslakimies

Päätös

Esittelijä muutti ehdotusta siten, että siihen lisättiin otsikon "Asuinkerrostaloksi muutettava toimistorakennus" alla olevaan kappaleeseen viimeisen virkkeen edelle seuraava virke:

"Valaistussuunnitelmaa käsitellessään rakennusvalvontavirasto varmistaa, ettei julkisivuvalaistus aiheuta ympäristöhäiriöitä."

Lisäksi esittelijä muutti ehdotusta siten, että otsikon "Viheralueen käyttö rakentamisen aikana ja sen jälkeen" alla olevaan kappaleeseen lisättiin viimeisen virkkeen edelle seuraava virke:

"Rakennusvalvonta valvoo, että rakentamisen aikana yleisen jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus on taattu."

Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

HALLINTOPAKKOPÄÄTÖS

Tunnus	41-0013-16-HAL
Kiinteistön haltija	Helsingin Jätelaitehuolto Oy
Rakennuspaikka	Suurmetsä, 091-041-0012-0032 Rattitie 18

Esittelijä VELVOITTEEN ASETTAMINEN ILMAN RAKENNUSLUPAA
PYSTYTETYN VARASTOHALLIRAKENNUKSEN
PURKAMISEKSI

Paikalla käynnillä 10.5.2016 on todettu, että tontilla voimassa olevan asemakaavan vastaisesti on LPA-alueelle ilman rakennuslupaa pystytetty noin 436 neliömetrin suuruinen varastohalli. Varastohallille on 17.2.2015 haettu rakennuslupaa tunnus 41-496-15-A, jonka asiakirjat on 4.5.2016 palautettu hakijalle, koska määräaikaan mennessä ei ollut toimitettu pyydettyjä täydennyksiä asiakirjoihin.

TARKASTUSLAUSUNTO

Rakennusvalvontaviraston yleinen osasto esittää 11.5.2016 päivätyssä tarkastuslausunnossa, että kaupungin vuokratontin haltija, Helsingin Jätelaitehuolto Oy, veloitettaisiin asetettavan sakan uhalla purkamaan luvaton varastohalli tontilta.

TARKASTUSLAUSUNNON TIEDOKSIANTO

Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi Helsingin Jätelaitehuolto Oy:lle saantitodistuksella 19.5.2016 ja yhtiölle on varattu tilaisuus kahden viikon kuluessa antaa vastine tarkastuslausuntoon. Vastinetta ei ole annettu.

SOVELLETTAVAT OIKEUSSÄÄNNÖT

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkina- ja turvallisuusviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682)

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

ESITTELIJÄ

Tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston 13.5.1987 hyväksymä asemakaava numero 9200, jossa tontti on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Asemakaava ei anna tälle tontille mitään rakennusoikeutta.

Tontilla on ilman minkäänlaista rakennuslupaa rakennettu varastohalli kokonaisalaltaan n. 436 neliömetriä. Rakennusta ei näy vuoden 2001 ilmavalokuvassa. Sen sijaan vuoden 2005 ilmavalokuvassa se näkyy.

Rakennusvalvontavirastossa tämä on havaittu vuonna 2007, jonka johdosta 31.1.2007 on annettu kirjallinen kehoitus Helsingin Jätelaitehuolto Oy:lle purkaa rakennus 1.4.2007 mennessä, jollei rakennukselle sitä ennen saada rakennuslupaa. Asia on tämän jälkeen jäänyt lepäämään moneksi vuodeksi.

Varastohallille on 6.12.2015 haettu rakennuslupaa tunnus 41-496-15-A. Kaupunkikuvaosasto on varannut hakijalle mahdollisuuden täydentää lupahakemusta liittyen rakennuksen ulkopuoliseen tarkastukseen, rakennesuunnitelmiin, asemakaavapoikkeamisiin, rakennuspaikan hallintaan yms. 30.4.2016 mennessä.

Kun hakemusta ei ole varatusta tilaisuudesta huolimatta täydennetty, niin kaupunkikuvaosasto on palauttanut hakemuksen asiakkaalle päätöstä tekemättä 4.5.2016.

Kun rakennus on ollut jo paikoillaan yli 11 vuotta, niin sille ei voida myöntää tilapäistä rakennuslupaa. Määräaikaisen tai pysyvän rakennusluvan myöntäminen vaatii kaupunkisuunnitteluviraston myöntämän poikkeamispäätöksen.

Rakennuksen pitää myös täyttää mm. rakenteellista turvallisuutta koskevat määräykset, mitkä osoitetaan mm. rakennesuunnitelmilla ja ulkopuolisella tarkastuksella.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää velvoittaa Helsingin Jätelaitehuolto Oy:n purkamaan varastohallirakennuksen ja poistamaan purkujätteet tontilta asianmukaiseen kierrätykseen nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla 1.5.2017 mennessä.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kuusikymmentätuhatta (60 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kymmenentuhatta (10000) euroa.

Rakennuslautakunta päättäneen lisäksi kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n b kohdan nojalla määrätä Helsingin Jätelaitehuolto Oy:n maksamaan rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä 2000 euron suuruisen valvontamaksun. Päätökseen tältä osin kuntalain 89 §:n mukainen oikaisunhakuosoitus.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastolle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kun kyse on 436 neliömetrin suuruisen rakennuksen rakentamisesta ilman rakennuslupaa ja asemakaavan vastaisesti, niin rakennuslautakunta päättää ilmoittaa nyt tekemästään päätöksestä poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella Helsingin Jätelaitehuolto Oy:lle

Pöytäkirjanote tiedoksi tontin omistajalle, kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Päätös tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin

Päätösehdotuksen perustelut

Varastohallirakennus on rakennettu luvattomasti ilman rakennuslupaa ja asemakaavan vastaisesti autopaikkojen korttelialueelle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 182 § ja 186 §
Uhkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 20 §, 22 §, 23 § ja 24 §

Liitteet

Valokuvia
Sijaintikartta
Vastinepyyntö
Asemakaava 9200
Ilmavalokuva
Kantakartta
Kehotus 31.1.2007
Palautettu rakennuslupahakemus (piirustuksia ei ole)
Tarkastuslausunto 11.5.2016

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Pentti Ruuska
toimistopäällikkö
puh. 310 26218

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Tunnus	47-0015-15-OIK
Muutoksenhakija	XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0175-0015 Mustikkasuontie 11a
Pinta-ala	591 m²
Kaava	11918
Lainvoimaisuus	2010
Muutoksenhaun kohde	47-2067-15-C
Päättäjä	Lupayksikön viranhaltijoiden päättämät rakennusluvut ja toimenpideluvut
Päätöspvm	23.06.2015 § 243
Esittelijän perustelut	NAAPURIN OIKAISUNHAKU MYÖNNETYSTÄ KASVIHUONEEN TOIMENPIDELUPAPÄÄTÖKSESTÄ

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX on hakenut lupaa kasvihuoneen rakentamiseksi otsikkokohdassa mainitulle tontille. Helsingin rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston arkkitehti on 23.6.2015 myöntänyt haetun toimenpideluvan kasvihuoneen rakentamiselle. Päätöksen perustelujen mukaan kasvihuoneen ei ole katsottu heikentävän asuinrakennuksen rakennussuojeluarvoja. Sijoituksella ei myöskään ole katsottu olevan kaupunkikuvaa tai naapuria haittaavaa vaikutusta, koska kasvihuone sijoittuu naapurin rakentaman aidan taakse ja rinnemaastosta johtuen osittain aidan alapuolelle.

Päätöksen mukaan ilmoitus naapureille rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys, sijainti ja asemakaavan sisältö huomioon ottaen. Lisäksi päätöksen mukaan hakija on tehnyt kyseisen naapuritontin aikaisemman haltijan kanssa sopimuksen, missä kyseinen naapuri suostuu kasvihuoneen sijoittamiseen kyseiselle paikalle naapuritontin "kirvesvarren" läheisyyteen (alle 4 m:n etäisyys) asemakaavan sallimalla tavalla. Kyseinen sopimus on ollut lupapäätöksen liitteenä. Kasvihuone (11 m²) ja aikaisemmin rakennettu autokatos (19 m²) on laskettu kuuluvaksi tontin lisärakennusoikeuteen.

Asuinrakennuksen kylkeen aikaisemmin rakennettu varastotila (11 m²) on laskettu kuuluvaksi asuinkerrosalaan.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön haltijat XXXXX XXXXX ja XXXXX XXXXXX (osoitteessa Mustikkasuontie 11 b) ovat 6.7.2015 saapuneessa oikaisuvaatimuksessaan vaatineet 23.6.2015 annetun toimenpideluvan kumoamista kokonaisuudessaan ja kasvihuonerakennelman poistamista. Lisäksi he ovat vaatineet rakennuspaikan siistimistä ja maanpinnan tason nostamista siihen korkeuteen kuin se oli vuonna 1998.

Oikaisuvaatimuksen mukaan he eivät ole naapureina antaneet suostumusta kasvihuoneen rakentamiseen lähemmäs kuin asemakaava sallii. Myöskään rakennusluvan myöntämisen muut perusteet eivät täyty. Rakennusoikeus ylittyy kahdessa kohtaa ja kuuleminen on jätetty suorittamatta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät olivat ilmoittaneet rakennusvalvontavirastolle heti huomattuaan rakentamisen, etteivät he anna suostumustaan hankkeelle. Naapurin suostumuksen tarve pohjautuu kaavoitetuilla alueilla kaavan noudattamiseen. Asemakaavoissa määritellään lähes poikkeuksetta rakentamisen sijoittumisesta naapuruston kannalta. Suostumus on vapaaehtoinen tahdonilmaus. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat yksiselitteisesti, ettei 30.9.1997 tontin entisen haltijan tekemä sopimus/suostumus ole heitä millään tavalla sitova eikä toimenpidelupaa voida siihen perustaa.

Rakentaminen ylittää lisärakennusoikeuden 30 m² 8 neliömetrillä, ylitys ei ole vähäinen. Lasisen kasvihuoneen kerrosala ylittää sallitun lasikuistien tai kasvihuoneiden rakennusoikeuden (5 % kerrosalasta) 7,4 m² 3,6 neliömetrillä. Ylitys ei ole vähäinen.

Rakennusvalvontavirasto ei ole suorittanut kuulemista, vaikka rakentaminen sisälsi asemakaavasta poikkeamia ja rakentaminen ylitti asemakaavassa merkityn sallitun kerrosalan.

Kasvihuone/varasto on kooltaan 11 m² , se on kiinni asuinrakennuksen laajennuksen yhteyteen rakennetussa varastossa, joka on laskettu kerrosalaan. Rakennus on 23 cm päässä rajasta, räystäs on 8 cm rajasta. Rakennus sijaitsee kuopassa, joka on kaivettu tontin rajaan saakka siten, että se on takaosastaan syvemmällä johtuen jyrkästä rinteestä. Tästä seuraa, että oikaisuvaatimuksen tekijän tie sortuu kaivantoon eikä

aita pysy suorassa. Rakennelman katolta valuu vedet ja lumet tontille.

Rakennusvalvontaviraston päätöksen mukaan sijainnilla ja rakennelmalla ei ole kaupunkikuvaa tai naapuria haittaavaa vaikutusta, koska se sijoittuu aidan taakse. Aita on rakennettu aikoinaan näkösuojaksi. Kasvihuone näkyy häiritsevästi yläosastaan.

Loppupäätelmänä oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että sopimus vuodelta 1997, johon toimenpidelupa perustuu, ei ole sitova ja on muutoinkin niin epäselvä ja puutteellinen, ettei siihen voisi missään tapauksessa vedota. Tontin rakennusoikeus ylittyy merkittävässä määrin sekä lisärakennusoikeuden että lasirakennusten osalta. Rakennuksen haittaavuus naapureihin nähden ei ole valvontaviranomaisen asiana harkita. Rakennuksen laiton rakentaminen ei korjaudu sillä, että rakennus on osittain näkymättömissä. XXXXXXXXXX on rakentanut kasvihuonerakennelman täysin tietoisena siitä, että rakentaminen on ollut lain vastaista. Vaatimus kasvihuonerakennelman purkamisesta ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mielestä ole kohtuuton ottaen huomioon luvanhakijan vilpillisyys.

Oikaisuvaatimus liitteineen on kokonaisuudessaan liitteenä.

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXN VASTINE

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX on lausunut vastineessaan 23.7.2015 ja sen täydennyksessä 11.8.2015, että kasvihuoneen toimenpideluvassa kasvihuoneen pinta-alaksi on mainittu 11 m2, mutta pinta-ala on 1980 x 4900 eli 9,8 m2, josta 1,6 m2 on varaston räystäään alla.

XXXXXXn ja XXXXXXXn mainitsemat kasvihuoneen ja rajan väliset mitat ovat virheelliset; kasvihuoneen ja aidan välisestä raosta mahtuu kulkemaan, muutoinhan kasvihuone olisi ollut mahdoton rakentaa. XXXXXX ja XXXXXX väittävät, että vesi ja lumi valuu kasvihuoneen katolta heidän kirvesvarsitielleen. Tämäkin väite on valheellinen, vesi ei pysty hyppäämään montakymmentä senttiä aidan toiselle puolelle, ja katto on niin loiva ettei lumi valu siitä.

XXXX XXXXXXXn alkuperäisessä rakennusluvassa autokatos oli lähempänä rajaa kuin 4 m, tästä syystä on kirjoitettu molemminpuolinen sopimus joka on ollut lupahakemuksen liitteenä. XXXXXX XXXXXXX rakensi talonsa XXXXXXXn

rakennusluvalla.

Naapurin kuulemisen osalta XXXXXXXXX lausuu, että XXXXXX ja XXXXX ovat itse saaneet rakennusluvan aidallensa kuulematta häntä.

Maapohjan tason osalta XXXXXXXXX lausuu, että nykyisen kasvihuoneen paikalla maapohja ei ole koskaan ollut ylemmällä tasolla. Asiaa on selvitetty Rakennusvalvontaviraston kanssa jo vuonna 2004. Jos XXXXXXn ja XXXXXXn aita ei tonttien korkeuserosta johtuen pysy rajalla pystyssä, niin aita tulee siirtää tai rakentaa aidalle kunnon perustukset. Jos uusi naapuri rakentaa vanhan tontin rajalle jyrkän tien korkeammalle kuin vanha tontti, ei ole vanhan tontin omistajan asia ruveta tukemaan uutta tietä/aitaa tai täyttämään tonttiaan.

XXXXXXXXXX on rakentanut kasvihuoneensa hyvässä uskossa, luottaen siihen, että XXXX XXXXXXn kanssa tehty sopimus koskee tontteja ja sen rakennuksia eikä asukkaita. Asian pitäisi olla loppuunkäsitelty, nyt kun molemmat osapuolet ovat hakeneet rakennuslupaa hankkeilleen, XXXXX ja XXXXXX aidalleen ja XXXXXXXXX kasvihuoneelleen.

Vastine ja sen täydennys ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

SOVELLETTAVAT SÄÄNNÖKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 a § Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet

Edellä 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:

[...]

1) katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentaminen taikka kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen (rakennelma);
[...]

MRL 135 § Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;

- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
3) rakennus soveltuu paikalle;
[...]
6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

MRL 138 § Toimenpideluvan edellytykset

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

MRL 187 § Oikaisuvaatimus

Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.
[...]

MRL 192 § Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyöluva- ja purkamislupapäätöksestä

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:
1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
4) kunnalla.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 18 §

Vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava naapuritontin rajasta vähintään niin kauaksi, että piirrettäessä tontin rajalta 45

asteen kulmassa suora, rakennelman on jäätävä kokonaan sen alle.

Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa rakennelma naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää tehdä asiassa seuraavan päätöksen.

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja muut oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimukset ja pysyttää toimenpidelupapäätöksen voimassa.

Pöytäkirjanote lähetetään oikaisuvaatimuksen tekijöille sekä luvanhakijalle.

Päätösehdotuksen perustelut

Alueella on voimassa 19.3.1987 vahvistettu asemakaava nro 9025 ja sen muutos 11918, joka on tullut voimaan 14.1.2011. Asemakaavan muutoksella mm. Mustikkasuontie 11 a, eli luvanhakijan omistama rakennus, on suojeltu merkinnällä sr-3. Rakennuksen tai sen osan saa purkaa vain, jos siihen on pakottava syy. Korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla.

Asemakaavan mukaan tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Tehokkuusluku on $e = 0,25$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kerrosalasta saa asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien rakentaa enintään 75 % yhteen kerrokseen. Tontille saa kerrosalan lisäksi rakentaa autotalleja tai -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa yhteensä enintään 20 % sallitusta asuntokerrosalasta kuitenkin siten, että lasikuistien ja kasvihuoneiden kerrosala ei ylitä 5 % sallitusta asuntokerrosalasta. Tonttien kadunpuoleiseen reunaan on merkitty 4 m leveä istutettava alueen osa.

Asiassa esitetyn perusteella on selvinnyt, että kasvihuone on rakennettu lähemmäs oikaisuvaatimuksen tehneen naapurin rajaa kuin rakennusjärjestyksen 18 §:n 1 momentti määrää. Lähtökohtaisesti kasvihuoneen rakentamiseen tarvitaan tässä

tapauksessa siten naapurin suostumus.

Nykyinen naapuri ei ole antanut suostumustaan kasvihuoneen rakentamiselle. XXXX ja XXXXXX ovat oikaisuvaatimuksessaan useaan otteeseen tuoneet esille sen, että he ovat jo etukäteen ilmoittaneet, etteivät tule antamaan suostumustaan hankkeelle. Heidän kantansa on siten ollut luvan hakijan tiedossa jo hänen hakiessaan lupaa.

Asiassa on selvitetty myös sitä, että luvan hakijalla, XXXXXXXXXXXXä on ollut sopimus rakennelmien ja rakennusten etäisyydestä naapuritontin aikaisemman omistajan, XXXX XXXXXn kanssa. Sen sijaan nykyisten omistajien, XXXXXn ja XXXXXn kanssa sopimusta ei ole ollut. Lisäksi XXXX ja XXXXX ovat kiistäneet olleensa tietoisia XXXXXn suostumuksesta ja sopimuksesta. On siten katsottava, että XXXXXn kanssa tehty sopimus ei sellaisenaan sido nykyisiä omistajia.

Asiassa on siten kyse siitä, onko tilanteessa olemassa Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18 §:n mainitsemia erityisiä syitä siihen, että lupa rakentaa nyt toimenpideluvalla käsitelty kasvihuone voidaan myöntää suostumuksen puuttumisesta huolimatta. Lisäksi on kyse siitä, aiheutuuko kasvihuoneen rakentamisesta kiinni naapurin rajaan rakennusjärjestyksessä mainittua huomattavaa haittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden, XXXXXn ja XXXXXn tontti on ns. kirvesvarsitontti, ja luvanhakijan tontti sijoittuu tavanomaisella tavalla kirvesvarren "kainaloon". Kasvihuone sijoittuu tontilla hyvin lähelle oikaisuvaatimusten tekijöiden rajaa kirvesvarsitien kohdalla. Kasvihuoneen pinta-ala on noin 11 m², josta osa sijoittuu varastorakennelman räystäään alle. Kyseessä on rinnemaasto, jossa oikaisuvaatimuksen tekijöiden talo ja tontti sijaitsevat luvan hakijaan nähden välittömästi yläpuolella melko jyrkässä rinteessä. Takaosastaan kasvihuone on normaalilla etäisyydellä tontin takarajasta, samanlaisessa linjassa itse talon takaseinän ja varaston takaseinän kanssa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat rakentaneet tontilleen aidan, joka sijoittuu välittömästi kasvihuoneen sivulle ja tontin takarajalle. Kasvihuone jää valokuvien osoittamalla tavalla suurelta osin aidan taakse oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilta sekä kirvesvarsitieltä katsottuna.

Kasvihuone ei ole rakennelmana huomattavan suuri tai talosta erillinen siten, että se muuttaisi naapuritontin haltijan näkymää oleellisesti. Verrattain tiheään rakennetuilla pientaloalueilla näkymien avautumista naapureihin päin ei oikeastaan voida välttää. Kasvihuone ei sijoitu istutettavalle tontin osalle eikä rasitealueelle. Asemakaava sallii kasvihuoneiden ja lasikuistien rakentamisen alueen tonteille.

Kasvihuone on pienehkö, ja sulautuu rakennukseen ja kasvihuoneen vieressä sijaitsevaan varastoon vähintäänkin kohtuullisesti. Lisäksi kasvihuone jää aiemmin mainitulla tavalla osin oikaisuvaatimuksen tekijän rakentaman aidan taakse ja sijoittuu tontin rajoihin nähden nimenomaan kirvesvarsitontin tien varteen. Sijaintinsa, kokonsa ja laatunsa vuoksi rakennelman ei voida näissä olosuhteissa katsoa aiheuttavan huomattavaa haittaa oikaisuvaatimuksen tekijöille.

Vaikka XXXXXXXXXXllä ei olekaan ollut sopimusta rakennusten ja rakennelmien sijainnista naapuritontin nykyisten haltijoiden kanssa, on hänellä ollut sopimus naapuritontin edellisen haltijan kanssa. Tämän vuoksi ja kun rakennelman ei voida katsoa aiheuttavan huomattavaa haittaa oikaisuvaatimuksen tekijöille ja naapuritontin haltijoille, asiassa voidaan katsoa olevan erityisiä syitä luvan myöntämiselle suostumuksen puuttumisesta huolimatta. Rakennusoikeuden ylityksen osalta rakennuslautakunta lausuu, että mainittuja rakennusoikeuden ylityksiä voidaan kokonaisuutena arvostellen ja kokonaisrakennusoikeuteen verrattuna pitää vähäisinä.

Oikaisuvaatimus tulee siten hylätä ja toimenpidelupa pysyttää voimassa myönnetyn mukaisena.

Liitteet

Sijaintikartta
Asemakaava nro 11918
Oikaisuvaatimuskirjelmä liitteineen
Toimenpidelupapäätös liitteineen
Valokuvia, 5 kpl
Vastinekirjelmä ja sen täydennys

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 08.07.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

5.7.2016

§ 228

145

Käsittelijä Kaisa Hongisto
rakennuslakimies
p.310 26404

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

§ 229

RAKENNUSLAUTAKUNNAN TIEDUSTELUT

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta merkitsi tiedoksi seuraavat tiedustelut:

Jäsen Lindell tiedusteli, kuinka paljon maksaa valittaminen hallinto-oikeuteen ja korkeimpaan hallinto-oikeuteen ja keneltä maksu peritään. Maksuista käytiin keskustelua ja kokouksen jälkeen tarkistettiin, että hallinto-oikeuden oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa ja korkeimman hallinto-oikeuden oikeudenkäyntimaksu 500 euroa. Lisäksi virastopäällikkö Jääskeläinen totesi kokouksessa, että oikeudenkäyntimaksun lisäksi myös hallintolainkäytössä on mahdollista joutua maksamaan oikeudenkäyntimaksun lisäksi vastapuolen oikeudenkäyntikuluja.

Jäsen Finne-Elonen tiedusteli, onko rakennuslautakunnalla mahdollisuutta päästä tutustumaan valmistumassa olevaan Saga Palvelutalo Munkkiniemeen. Yliarkkitehti Helander totesi, että Helsingissä on muitakin kiinnostavia erilaisia seniorikonseptilla tehtyjä kohteita, joita voisi listata.

Jäsen Kivistö tiedusteli, kuka on myöntänyt uutisoidun Vyökadun hissiluvan. Virastopäällikkö Jääskeläinen totesi, että nyt uutisoidussa päätöksessä ei ole kyse rakennusluvasta vaan kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätöksestä suojelumääräyksestä. Jos hissille haetaan lupaa, tulee asia vielä erikseen vireille rakennusvalvontavirastossa.

Jäsen Kivistö tiedusteli myös uutisoidusta menetelmästä, jolla putkiremontit voitaisiin tehdä rakennuksen ulkopuolelta käsin. Vs. yli-insinööri Marjamäki totesi, että kyseessä on innovaatio, jossa putket sijoitetaan julkisivun ulkopuolelle elementteihin, mutta myös asunnon puolella pitää tehdä töitä. Menetelmää on käyty esittelemässä, mutta yhtään tällaista lupaa ei ole haettu. Jäsen Kivistö toivoi, että jos tällä menetelmällä tehtävään putkiremonttiin haetaan lupaa, asiasta tulisi tieto rakennuslautakunnalle.

Varapuheenjohtaja Paalimäki totesi, että julkisuudessa on keskusteltu Löylyn saunasta ja ravintolasta, jonka baaritiskille on askelmia eikä sinne siten pääse pyörätuolilla. Tällaisissa hankkeissa rakennushankkeeseen ryhtyvää ja suunnittelijaa voisi ohjata esteettömyyteen, vaikka laki ei sitä vaatisi.

Jäsen Laak tiedusteli Kauppatorin konttihankeesta, josta on keskusteltu julkisuudessa. Yliarkkitehti totesi, että kyseessä on polkupyöräyrittäjä, joka haluaisi kontin vanhan kauppahallin eteen alueelle, jota hallinnoi Helsingin rakennusvirasto. Rakennusvalvontavirastolle ei ole tullut vireille hankkeeseen liittyvää lupahakemusta.



5.7.2016

§ 230

TÄMÄN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJAN TARKASTAMINEN

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta tarkasti 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.

VP8

§ 231

TÄMÄN KOKOUKSEN YLEISHALLINNOLLISTEN PÄÄTÖSTEN TÄYTÄNTÖÖNPANO

PÄÄTÖS

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

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarencatu 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



5.7.2016

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan § 200–206, § 221, § 224–226, § 229–231

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki (365/1995) 91 §

2

VALITUSOSOITUS: RAKENNUS- JA TOIMENPIDELUPA

Pöytäkirjan § 207–212, § 214–215, § 219–220, § 222, § 228

Valitusoikeus

Rakennus- ja toimenpidelupapäätökseen saa hakea muutosta kirjallisella valituksella. Valitusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä
- kunnalla
- Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.
- Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.
- Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa



5.7.2016

ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on liitettävä valtakirja tai muulla luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan päämiestä, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



5.7.2016

00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Virka-aika: ma–pe 8.00–16.15

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen virka-ajan päättymistä.

Sähköisesti (faksina tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

3

VALITUSOSOITUS: PURKAMIS- JA MAISEMATYÖLUPA

Pöytäkirjan § 213, § 216–218

Valitusoikeus

Rakennuksen purkamislupaa ja maisematyölupaa koskevaan päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valitusoikeus on

- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnan jäsenellä
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa sekä
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkisanon jälkeen annettu.

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



5.7.2016

Päätöksen antopäivää ei lueta määrääkaaan. Jos määrääajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on liitettävä valtakirja tai muulla luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan päämiestä, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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



5.7.2016

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma–pe 8.00–16.15

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen virka-ajan päättymistä.

Sähköisesti (faksina tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

4

VALITUSOSOITUS: HALLINTOVALITUS

Pöytäkirjan § 223

Valitusoikeus

Rakennuslautakunnan päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Viranomaisella on valitusoikeus, jos laissa niin säädetään tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



5.7.2016

muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on lain mukaan valitusoikeus asiassa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



5.7.2016

- asiamiehen on liitettävä valtakirja tai muulla luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan päämiestä, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma–pe 8.00–16.15

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen virka-ajan päättymistä.

Sähköisesti (faksina tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

5

VALITUSOSOITUS: HALLINTOPAKKOASIA

Pöytäkirjan § 227

Valitusoikeus

Rakennuslautakunnan päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

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



5.7.2016

Päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Viranomaisella on lisäksi valitusoikeus, jos laissa niin säädetään tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta



5.7.2016

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on liitettävä valtakirja tai muulla luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan päämiestä, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma–pe 8.00–16.15

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen virka-ajan päättymistä.

Sähköisesti (faksina tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

6

OIKAISUVAATIMUSOSOITUS: KUNTALAIN (365/1995) 89 §:N MUKAINEN OIKAISUVAATIMUS

Pöytäkirjan § 227 (päätöksessä mainituilta osin)

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



5.7.2016

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Helsingin kaupungin rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää tai nähtäville asettamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua ja miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarencatu 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



5.7.2016

- oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja kotikunta
- millä perustella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa
- jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta

Asiamiehen on liitettävä oikaisuvaatimukseen valtakirja tai muulla luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan päämiestä, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja.

Oikaisuvaatimuksen muoto

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Kirjallinen oikaisuvaatimus on oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava.

Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa rakennuslautakunnalle osoitteella:

Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto
Siltasaarenkatu 13
00530 Helsinki
(PL 2300, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI)
Puhelinvaihteen numero: (09) 310 2611
Faksinumero: (09) 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma–pe 8.15–16.00

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse,

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



5.7.2016

faksina tai sähköpostina. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuksen on oltava perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen virka-ajan päättymistä.

Sähköisesti (faksina tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Pöytäkirjan liitteet

Pöytäkirjan liitteet on tilattavissa rakennusvalvontavirastosta, jonka yhteystiedot ja virka-aika on mainittu kohdassa Oikaisuvaatimuksen toimittaminen.

Käsittelyn maksuttomuus

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä ei peritä maksua.