



18.10.2016

Internetissä julkaistavasta pöytäkirjan versiosta on poistettu yksityisten asianosaisten tiedot.

KOKOUSTIEDOT

KOKOUSAIKA

Aika: 18.10.2016 klo 9.00 – 11.45

Paikka

Rakennuslautakunnan kokoushuone, Siltasaarenkatu 13

OSALLISTUJAT

Kauko Koskinen	puheenjohtaja
Tuula Paalimäki	varapuheenjohtaja
Jarmo Nieminen	jäsen
Pirjo Kivistö	jäsen
Harri Lindell	jäsen
Laura Finne-Elonen	jäsen, paikalla § 310 – 326
Jorma Loimukoski	varajäsen
Mirja Halonen	varajäsen
Hannu Koponen	varajäsen

MUUT OSALLISTUJAT

Jorma Bergholm	kaupunginhallituksen edustaja, paikalla § 310 – 324
Lauri Jääskeläinen	virastopäällikkö, esittelijä § 310 – 315, § 328 – 329
Mikko Salmela	hallintopäällikkö, esittelijä § 316 ja § 325 – 326
Henna Helander	yliarkkitehti, esittelijä § 317 – 324, poissa esteellisenä § 326
Risto Levanto	vs. yli-insinööri
Ulpu Juvalainen	pöytäkirjanpitäjä
Kaisa Hongisto	rakennuslakimies
Marjukka Haavisto	tiedottaja

Arkkitehti Sari Viertiö oli paikalla asian § 313 (VP4) käsittelyn ajan.

Maisema-arkkitehti Pia-Liisa Orrenmaa oli paikalla asian § 314 (VP5) käsittelyn ajan.

Tätä kokousta varten laadittu esityslista on pöytäkirjan yleisliitteenä.

KÄSITELLYT ASIAT

§ 310 – 329

ALLEKIRJOITUKSET

Puheenjohtaja

Pöytäkirjanpitäjä

Kauko Koskinen

Ulpu Juvalainen



18.10.2016

**PÖYTÄKIRJAN
TARKASTAMINEN**

Kokouksessa tämän pöytäkirjan § 328

Pöytäkirjan sisältämät lupapäätökset ovat olleet julkipantuina 20.10.2016 – 21.11.2016 välisenä aikana. Pöytäkirja on 26.10.2016 pidetty tarkastamisen jälkeen yleisesti nähtävillä rakennusvalvontavirastossa ja asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Helsinki 26.10.2016

Ulpu Juvalainen
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.
Suomenlinna C 54 D 25
00190 Helsinki
tel. 040-525 4864, dan.vainio@practicum.fi

VARALLA

SDP

Vainikka Mirka

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



Sinnemäki Anni

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

ESITTELIJÄ

Jääskeläinen Lauri

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

Salmela Mikko

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

Helander Henna

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

Miller Kai

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

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄT

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

§ 310

KOKOUKSEN LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN

PÄÄTÖS

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

VP2

§ 311

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALITSEMINEN

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti valita jäsen Lindellin sekä varajäsen Loimukosken tarkastamaan kokouksesta laadittavan pöytäkirjan siltä osin kuin pöytäkirjaa ei tarkasteta kokouksessa.

18.10.2016

6

§ 312
ILMOITUSASIOITA

PÄÄTÖS Rakennuslautakunta päätti merkitä asiat tiedoksi ja tarpeellisin osin noudatettavaksi.

Rakennusasiat

I

Kaupunginhallituksen päätös 3.10.2016

HEL 2016-009044 T 10 03 05

Muut asiat

II

Kaupunginhallituksen päätös 28.9.2016 § 64

HEL 2016-009427

18.10.2016

7

§ 313

RAKENTAMISEN RUUSU 2016 PALKINNON JAKAMINEN

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti Rakentamisen Ruusu 2016 -palkinnon jakamisesta.

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

§ 314

TÖÖLÖN KORTTELIPHOJEN KORJAUSTAPAOHJEET

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä noudatettavaksi Töölön korttelipihoja varten laaditun korjaustapaohjeen sekä määrätä, että sitä on noudatettava Helsingin rakennusjärjestyksen 2 §:n tarkoittamana rakentamistapaohjeena heti rakennuslautakunnan hyväksymisen jälkeen.

Korjaustapaohje viedään kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston internet-sivuille.

Pöytäkirjanote kaupunginkanslialle, kaupunkisuunnitteluvirastolle, rakennusvirastolle ja kaupunginmuseolle.

Lisätiedot:

Jääskeläinen Lauri, virastopäällikkö, puhelin 310 26220
Orrenmaa Pia-Liisa, maisema-arkkitehti, puhelin 310 26419

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto (kuntalain 365/1995 91 §)

LIITTEET

Liite 1, kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto 16.9.2015
Liite 2, Töölön korttelipihojen korjaustapaohjeet
Liite 3, Etu-Töölön korjaustapaohjeet
(liitteet 2 ja 3 jaetaan erillisinä esityslistan mukana)

ESITTELIJÄN PERUSTELUT

Rakennuslautakunta on hyväksynyt 21.12.2010 Etu-Töölöä varten rakennusjärjestyksen tarkoittamat korjaustapaohjeet. Vastaava ohje Taka-Töölön osalta puuttuu, samoin kuin molempien kaupunginosien pihoja koskevat korjausohjeet.

Töölön pihoja koskevan korjaustapaohjeen laatiminen on koettu tarpeelliseksi, jotta myös pihoilla tehtävät korjaustyöt tukisivat ja vahvistaisivat alueen arkkitehtonisia arvoja. Sekä Etu-Töölön kaupunginosa että Taka-Töölön kerrostaloalue ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Yleiskaava 2002:ssa molemmat kaupunginosat on määritelty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviksi alueiksi.

Monilla pihoiden alkuperäiset rakenteet ovat kunnostamisen tarpeessa ja tai ne on kokonaan uusittava. Myös kasvillisuus on ikääntynyt.

Nyt laadittu korjaustapaohje kattaa ensisijaisesti Etu- ja Taka-Töölön 1910 – 1940 –luvulla rakennettujen asuinkorttelien pihat, mutta ohjeita voidaan käyttää soveltuvin osin myös saman aikakauden julkisten rakennusten pihojen korjaamisessa.

Korjaustapaohjeet on laadittu virkатыönä rakennusvalvonnassa. Kirjoittajina ovat olleet maisema-arkkitehti Pia-Liisa Orrenmaa, maisema-arkkitehtiylöppilas Hanna-Maria Piipponen, maisema-arkkitehtiylöppilas Vuokko Yli-Jama ja arkkitehtiylöppilas Elina Järvelä.

Ohje-ehdotus oli lausuttavana syksyllä 2015 kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Rakennuslautakunnalle hyväksyttäväksi esitetyssä ohjeessa on otettu huomioon neuvottelukunnan esittämät huomautukset.

PÄÄTÖS

Esittelijä korjasi ohjeen sivun 8 vasemmanpuoleisessa kappaleessa olleen termin ”luvattomiksi” termillä ”kaavan vastaisiksi”. Lisäksi esittelijä korjasi ohjeesta eräitä kirjoitusvirheitä.

Rakennuslautakunta hyväksyi korjatun päätösehdotuksen.

§ 315

VUODEN 2016 TALOUSARVION KOLMAS TOTEUTUMISENNUSTE

PÄÄTÖSEHDOTUS	Rakennuslautakunta merkitsee rakennusvalvonnan vuoden 2016 kolmannen talousarvion toteutumisennusteen tiedoksi ja päättää, ettei ennuste tässä vaiheessa aiheuta erityisiä toimenpiteitä. Pöytäkirjanote liitteineen kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston hankepäällikkö Juha Viljakaiselle ja suunnitteluinsinööri Saara Kannolle sekä tarkastusvirastolle. Lisätiedot: Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puh. (09) 310 26220 Renqvist Anne, taloussuunnittelija, puh. (09) 310 26211
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto, kuntalain 365/1995, 91 §
LIITTEET	Liite 1, Toteutumisennusteen taulukko
ESITTELIJÄN PERUSTELUT	Talousarvion noudattamisohjeiden mukaan toteutumisennuste laaditaan neljännesvuosittain. Ennuste tehdään talousarviossa esitetyllä tarkkuudella ja se on tallennettava Helsingin kaupungin kaupunkiyhteiseen TASKU (Sap BPC) - taloussuunnittelujärjestelmään 6.10.2016 mennessä. Ennusteessa pyritään kyseisen vuoden talousarvion lopulliseen toteumatilanteeseen. Virastojen on saatettava toteutumisennuste lautakuntansa tietoon. Lautakunnan on lähetettävä asiasta talous- ja suunnittelukeskukselle pöytäkirjanote, josta käy ilmi, mihin toimenpiteisiin se on päättänyt ennusteen johdosta ryhtyä.
KULUT	Rakennusvalvonnan vuoden 2016 talousarvion toimintakulujen määräraha on 8 879 000 euroa. Menoja arvioidaan kertyvän 9 601 796 euroa eli 722 796 euroa yli talousarvion. Menojen nousu on otettu osittain huomioon jo tulosbudjettia laadittaessa. Suurimmat menolisäykset talousarvioon nähden aiheutuvat: - kaupunkikuvaosastolle 3 lupakäsittelijän virkaa (2 arkkitehtiä ja 1 rakennusmestari) kolmen vuoden määräajaksi, palkat muine henkilöstömenoineen noin 185 000 euroa, - neuvontapiste Tellinkiin siirretään hallinnosta 2 täyttämättä ollutta tehtävää (palkkarahoja ei talousarvioehdotuksessa ollut tehtäviin varattu), Tehtävien nimike, tehtäväkuva ja palkkaus

- muutetaan (lupa-arkkitehdiksi ja rakennusmestariksi), palkat muine henkilöstömenoineen noin 113 000 euroa,
- sähköisen lupahakemuspalvelun jalkauttamiseen määräaikainen projektisuunnittelija 1,5 vuodeksi, palkat muine henkilöstömenoineen noin 40 000 euroa,
 - sähköisen lupahakemuspalvelun ylläpito, kustannukset vuodessa noin 70 000 euroa,
 - sähköisen lupahakemuspalvelun laajentamisen myötä kopiokustannukset lisääntyvät, sähköisesti käsitellyistä asiakirjoista ja piirustuksista tulostetaan kappaleet sekä virastolle että asiakkaalle, kustannus riippuu järjestelmän käyttöasteesta ja hankkeiden koosta,
 - virastorakenteen lakatessa myös rakennusvalvontaviraston arkisto luovutetaan kaupunginarkistolle. Kaupunginarkisto vastaanottaa aineiston ainoastaan sidottuna. Arkiston asiakirjat 1/2002 – 5/2017 tulee sitoa kirjoiksi ennen niiden luovuttamista. Hinta noin 20 000 euroa,
 - ennen asiakirjojen sitomista kirjoiksi, tulee vielä digitoimaton aineisto (1/2015-5/2017) digitoida, hinta noin 50 000 euroa
 - sekä varautumisesta luottotappioihin ja edellisten vuosien rakennusvalvontamaksujen palautuksiin (vuoden 2015 toteuman perusteella) yhteensä noin 65 000 euroa
 - TekVi-hankkeen johtoryhmä on kehottanut TekVi -virastoja varaamaan tulosbudjetteihinsa määrärahan, jonka suuruus on 100 euroa/henkilö/virasto. Kustannus rakennusvalvonnalle noin 12 500 euroa,
 - TekVi-hankkeen johtoryhmä kehotti TekVi -virastoja niin ikään varaamaan tulosbudjetteihinsa määrärahan yhteisten pikkujoulujen järjestämiseksi vuonna 2016. Kustannus rakennusvalvontavirastolle noin 12 500 euroa.

TUOTOT

Toimintatuottojen vuoden 2016 määräraha on 8 879 000 euroa. Tuottoja on ensimmäisen 9 kuukauden aikana kertynyt 8 719 072 euroa eli 98 % koko vuoden tavoitteesta. Tuottoja arvioidaan kertyvän 4 121 000 euroa talousarviossa vahvistettua enemmän.

TOIMINTAKATE

Rakennusvalvontavirasto on nettobudjetoitu yksikkö, joka tarkoittaa sitä, että talousarviossa sitovuus määrätään nettomääräisesti tulojen ja menojen erotuksena (toimintakate). Rakennusvalvontaviraston toimintakatteen on vuoden 2016 talousarviossa vahvistettu 0 euroa. Ennusteen perusteella toimintakatteen muodostuisi noin 3 398 000 euroa.

INVESTOINNIT

Irtaimen omaisuuden perushankintaan on vahvistettu määrärahasi 469 000 euroa sekä lisäksi vuonna 2015

käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella myönnetty ylitysoikeus 450 000 euroa eli käytettävissä on yhteensä 919 000 euroa. Määräraha käytetään mm. sähköisen asioinnin kehittämiseen, arkiston erityispiirustusten skannausprojektiin sekä viraston perusinfrastruktuurin kehittämiseen ja parantamiseen.

Jos osa määrarahasta jää käyttämättä hankkeiden mahdollisen viivästymisen vuoksi pyydetään vastaavaa määrärahan ylitysoikeutta vuodelle 2017.

TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Sitova toiminnallinen tavoite

Rakennusvalvonnan sitova toiminnallinen tavoite on:
"Saapuneista lupahakemuksista 80 % käsitellään 1,4 kuukaudessa". Tavoitteen oletetaan toteutuvan.

Muut toiminnalliset tavoitteet

Muiden toiminnallisten tavoitteiden osalta tavoitteiden arvioidaan valtaosin toteutuvan.

Tarkemmat tiedot liitetaulukossa sekä erikseen listan mukana jaettavassa rakentamisen tilastot Helsingissä 1.1. – 30.9.2016 liitteestä.

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Aiempi käsittely: 04.10.2016 § 302
Tulos:Ltk palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi.

Tunnus 31-0021-16-OIK

Muutoksenhakija XXXXXXXX XXXXX ym.

Rakennuspaikka Lauttasaari, 091-414-0001-0002
Särkiniemen puisto

Pinta-ala 216500 m²

Rakennettu kerrosala 311 m²

Muutoksenhaun kohde
31-1080-15-A

Päätöksen tekijä yliarkkitehti
Päätöspvm 04.08.2016 § 262

Esittelijän perustelut OIKAISUVAATIMUKSET KAHVILARAKENNUKSEN
RAKENTAMISTA KOSKEVASTA RAKENNUSLUVASTA

RAKENNUSLUPA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston vs. yliarkkitehti on päätöksellään 4.8.2016 § 262 myöntänyt Raksa Catering Oy:lle rakennusluvan kahvilarakennuksen rakentamiselle Lauttasaaren kaupunginosaan Särkiniemen puistoon rakennuspaikalle 091-414-0001-0002 osoitteessa Itälahdenkatu 1a. Rakennusluvan tunnus on 31-1080-15-A. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on asemakaavassa nro 10360 merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), ja nyt kyseessä olevan rakennusalan kaavamerkintä on "rakennusala, jolle saa sijoittaa kahvilan tai kioskin" (ka). Päätös on annettu julkipanon jälkeen 9.8.2016, joten oikaisuvaatimus asiassa on tullut toimittaa rakennusvalvontavirastoon viimeistään 23.8.2016.

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö on päätöksellään 19.4.2016 § 32 hyväksynyt Raksa Catering Oy:n asemakaavaa nro 10360 koskevan poikkeamishakemuksen. Poikkeamispäätöksen mukaan hanke edellyttää poikkeamista:
- asemakaavassa määrätystä 80 k-m2 enimmäiskerrosalasta 7 k-m2 (8,6 %)

- asemakaavassa määrätystä rakennusalan rajasta
- asemakaavassa ohjeelliseksi ulkoilureitiksi määrätyn alueen käyttämisestä kahvilan huoltoliikenteeseen.

OIKAISUVAATIMUKSET

XXXXX XXXXXXXXXXXN OIKAISUVAATIMUS (31-0021-16-OIK),
XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXN OIKAISUVAATIMUS (31-0022-16-
OIK) JA XXXXX XXXXXXXXXXXN OIKAISUVAATIMUS (31-0025-16-
OIK)

XXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX ja XXXXX
XXXXXXXXX ovat vaatineet 18.8.2016, 22.8.2016 ja 24.8.2016
rakennusvalvontavirastoon saapuneilla, lähes samansisältöisillä
oikaisuvaatimuksillaan rakennuslupapäätöksen kumoamista ja
rakennusluvan perumista. He perustelevat vaatimuksiaan
seuraavasti:

1. Hakija ei hallitse rakennuspaikkaa

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 131 §:n mukaan
rakennuslupa vaaditaan selvitys siitä, että hakija hallitsee
rakennuspaikkaa. Suunniteltu rakennus sijaitsee Helsingin
kaupungin alueella. Hakija on hakenut ja hänelle on myönnetty
lyhytaikainen vuokraoikeus 1.1.2016-30.6.2016
yritystonttitoimiston päällikön päätöksellä. Määräaikainen
vuokraoikeus on näin rauennut. Koska hakijalla ei tällä hetkellä
ole vuokraoikeutta tonttiin, ei hän ole oikeutettu rakennuslupa-
an MRL 131 §:n mukaisesti.

2. Rakennus ei ole käyttöturvallinen

MRL 117 §:n mukaan rakennuksen kulkuväylistä ei saa aiheutua
sellaista tapaturman tai onnettomuuden uhkaa, jota ei voida pitää
hyväksyttävänä.

Suunnitelmassa rakennuksen vaatima huoltoliikenne ohjataan
Itälahdenkadun päätteen kautta, joka tulee aiheuttamaan
monenlaista ongelmaa. Kyseessä on kevyen liikenteen väylä,
joka on osa kaupunkipuistoa. Juuri Itälahdenkadun päästä tulee
puistoalueelle valtaosa ulkoilijoista ja muun muassa
päiväkotilapset. Tämä puistoalueella oleva kevyen liikenteen
väylä on lisäksi rinteessä ja kaarteinen, joka lisää
onnettomuuksien uhkaa.

Tällä hetkellä kevyen liikenteen väylä on yllä mainituista syistä suljettu ajoneuvoliikenteeltä. Sen avaaminen toiminnan vaatimaa 4-6 päivittäistä huoltokäyntiä varten tulee aiheuttamaan onnettomuuksien uhkaa. Rakennusvirasto on huomionnut tämän uhan vaatimalla sekä puomia Itälahdenkadun päähän että leventämään tien lounaissivua metrillä. Puomi ei kuitenkaan ratkaise ongelmaa, joka on nimenomaan rakennuksen oman liikenteen lisääntyminen. Sen sijaan se vähentää alueella olevien ihmisten turvallisuutta, sillä se tekee pelastusajoneuvojen pääsystä alueelle vaikeampaa. Tien leventämisen jälkeenkään tie ei mahdollista turvallista kevyen liikenteen ja raskaan huoltoliikenteen yhteiskäyttöä.

Näiltä osin oikaisunhakijat katsovat, että päätöksessä ei ole esitetty riittäviä perusteita MRL 117 §:n täyttymisestä eikä rakennukselle ole MRL 135 §:n edellyttämää käyttökelpoista pääsytieta.

3. Tiedotus ei ole ollut asianmukaista

MRL 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille ja samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. Kuuleminen on tässä tapauksessa ollut puutteellista.

Rakennuspaikalla ei ole tiedotettu asiasta kyltein tai muilla asianmukaisilla tavoilla. Puistoalueelta löytyy muun muassa ilmoitustaulu, johon luvan hakijalla olisi ollut mahdollista kiinnittää ilmoitus. Alueen mökkiläiset ovat myös Särkiniemen Mökkiläiset r.y.:n tiedotuksen parissa, mutta luvan hakija ei ole käyttänyt tätäkään tiedotuskanavaa. Suunnitelman laaja-alaisuuden vuoksi asiasta olisi pitänyt järjestää enemmän tiedotusta myös esimerkiksi tiedotustilaisuuden muodossa. Asian voidaan katsoa herättävän enemmän keskustelua kuin mihin nyt on ollut mahdollisuuksia. Esimerkkinä oikaisunhakijat mainitsevat kaksi muuhun kuin nyt käsiteltävään asiaan liittyvää tapausta, joissa Lauttasaaren asukkaat ovat ottaneet aktiivisesti kantaa Lauttasaarta koskeviin suunnitelmiin.

Lisäksi nyt valituksen kohteena olevassa päätöksessä mainitaan, että rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hankkeen vireille tulosta ja että naapuritonntien 31-120-10 ja 31-138-1 haltijat sekä kaksi Särkiniemen Mökkiläiset r.y.:n yksittäistä

mökkiläistä (mokit 85 ja 92) ovat esittäneet hakemuksesta huomautuksia. Tämä tiedotus ei kuitenkaan ole tavoittanut mökkiläisiä. Tiedotuksen vaillinaisuuden vuoksi rakennusluvan vaikutuksen kohteille ei ole muodostunut selkeää kuvaa siitä, mitä ollaan rakentamassa ja miten prosessi etenee.

Lisäksi XXXXXXXX toteaa oikaisuvaatimuksen tässä kohdassa, että hän on kuluneen kesän aikana viettänyt lähes joka päivä aikaa mökillään ja keskustellut hankkeesta useiden mökkiläisten ja alueella ulkoilevien henkilöiden ja uimareiden kanssa. Hämmästyksi herätti tieto näin suuren rakennuksen suunnittelusta ja ravintolan anniskeluoikeuksista. Kaikki hänen tapaamansa henkilöt kannattivat kahvilatoimintaa. Sen sijaan näin mittava rakennus anniskeluoikeuksineen herätti monissa suoranaisia vihan tunteita.

Puutteellisen tiedotuksen takia oikaisuvaatimusten tekijät katsovat, että rakennuslupaa ei voida myöntää ennen kuin tiedotus on suoritettu 133 §:n vaatimalla tavalla. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat myös, että tiedotuksen vähäisyys on ollut tarkoituksellista ja näin ollen sen saattaminen asianmukaiseen kuntoon on oleellista oikeusturvan toteutumisen kannalta.

4. Rakennus ei sovellu ympäristöön

MRL 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. MRL 118 §:ssä edellytetään, että rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Alueella on ennen sijainnut kesäkahvila, kooltaan noin 60 m² ja luonteeltaan kausimainen. Sen sijainti on myös merkitty asemakaavaan, ja nyt haettavan rakennuksen lupa perustuu asemakaavassa merkittyyn 80 m²:n rakennukseen. Aikaisempi rakennus muistutti tyypillistä kioskia ja sen asettelu ja pieni koko oli alueella voimassa olevan rakennustapaohjeen mukainen.

Luvanhakijan suunnitteleman kahvilan katon alle jäävän alueen pinta-ala on pohjapiirroksen perusteella 186 m² + portaat ja rampit. 186 m² on kauttaaltaan katon alla olevaa tilaa, joka

koostuu piirustuksen mukaan kahvilasta (39 m²), keittiöstä ja ympäröivistä tiloista (68 m²) sekä kahvilan ympärillä olevasta terassista, jossa on muun muassa ulkotakka (79 m²). Erilaisin teknisin keinoin, muun muassa siirtämällä iv-kojeet erilliseen varastoon, tekemällä rakennukseen poikkikulku, rakentamalla osa tilasta "terassinä" (joka kuitenkin on lämmitettävää tilaa, koska siinä on ulkotakka), on päädytty tilanteeseen, jossa kerrosala on saatu laskennallisesti arvoon 87 m². Tämä on enemmän kuin asemakaavassa, mutta siihen on saatu poikkeuspäätös. Poikkeuspäätös kuitenkin ottaa kantaa vain enimmäiskerrosalaan.

186 m² pinta-alaltaan oleva rakennus on moninkertainen verrattuna paikalla aiemmin sijainneeseen kesäkahvilaan. Pinta-alan lisäksi myös kahvilan suunniteltu harjakorkeus, 4,5 metriä + 1,5 metriä rimoitettua horminsuojaa noin 10 m²:n alueella on huomattavasti korkeampi kuin alueen muiden rakennusten harjakorkeus. Kesämajojen pinta-ala on korkeintaan 14 m² ja korkeus 2,8 metriä, eli kahvila on tilavuudeltaan yli 20 kertaa massiivisempi kuin ympäröivät rakennukset. Suunniteltu rakennus on myös oleellisesti eri kohdassa kuin asemakaavan varaus. Kerrosalaksi laskettava tila ei ole asemakaavan rajojen sisällä, vaan ylimeno rajoittuu terassiin, joka taas ei kuulu kerrosalaan.

Kesämaja-alueen rakennustapaohjeiden mukaan uudisrakennusten ja kesämajojen tulee olla muodoiltaan, mittasuhteiltaan, rakennustavaltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia. Kesämajat ja niiden järjestys ovat syntyneet vuosikymmenten saatossa, ja aikaisemmin paikalla ollut kesäkahvila oli sijoitettu tätä järjestystä kunnioittaen. Rakennustapaohjeessa mainitaan, että asemakaavojen tavoitteena on säilyttää alueiden luonne, jossa majat ovat syntyneet puistoon vähitellen. Kahvilan paikan siirtäminen rikkoo alueen järjestystä.

Alue halutaan säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusviraston vuonna 2012 laatimassa suunnitelmassa "Lauttasaaren luonnonhoitosuunnitelma vuosille 2012-2021" tavoitteena alueella on turvallinen reitinvarsi ja mökkialue, arvokohteiden ominaispiirteiden turvaaminen ja metsän suojavaikutusten ylläpitäminen. Suunnitelmassa todetaan, että uudistamistoimien sijoittelu rantojen, kallioiden sekä kaupunkirakenteen välisiin metsäkaistaleisiin on hyvin haasteellista. Toimenpiteet on suunniteltava hyvin pienipiirteisesti,

jotta maisema säilyisi jotakuinkin metsäisenä.

Suunniteltu laaja ravintolatoiminta mahdollisine anniskeluoikeuksineen ei sovi alueen luontoon. Kun alue on virallisestikin mökkialuetta, ei varsinkaan lähimökkiläisillä tule olemaan rauhaa. Lähellä on myös uimaranta, jossa lapsiperheet viettävät aikaa jopa klo 21-22 saakka. On hyvin todennäköistä, että ravintola tulee vaikuttamaan myös uimarannan rauhaa häiritsevästi.

Useat näistä epäkohdista tuotiin esille jo hakemusvaiheessa ja ne on kirjattu rakennuslupapäätökseen. Hakijan vastineessa seikat on kuitattu lyhyesti ja ylimalkaisesti vailla perusteluja. Näiltä osin oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennuslupan perusteluissa ei ole otettu siinä määrin kantaa esitettyihin huomautuksiin kuin olisi aiheellista ottaen huomioon hankkeen luonteen. Nyt suunnitteilla oleva uudisrakennus ei mittasuhteiltaan eikä sijoittelultaan sovi alueelle. Näiden seikkojen perusteella oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennuslupaa ei voida myöntää.

Yhteenvetona oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat, että edellä mainittujen seikkojen perusteella he vaativat oikaisua tehtyyn rakennuslupapäätökseen. He vaativat päätöksen ja rakennuslupan peruuttamista. MRL 144 §:n perusteella he vaativat lisäksi, että rakentaja ei ryhdy rakennustoimenpiteisiin ennen kuin oikaisuvaatimus on käsitelty, sillä aloittamisoikeuden myöntäminen tekisi muutoksenhaun osittain hyödyttämättömäksi alueen luonnonmukaisen lähtötilan johdosta. Lisäksi XXXXXXXX on kirjannut oikaisuvaatimuksensa allekirjoituksen alle "mökki numero 85" ja XXXXXXXX "mökki nro 92".

XXXXX XXXXXXXXXXXN JA XXXXXXXX XXXXXXXXXXXN
OIKAISUVAATIMUKSEN TÄYDENNYKSET

XXXXX XXXXXXXX ja XXXXXXXX XXXXXXXX ovat rakennusvalvontaviraston rakennuslakimiehen pyynnöstä täydentäneet oikaisuvaatimuksiaan 31.8.2016 ja 2.9.2016 saapuneilla lähes samansisältöisillä kirjelmillä, jossa he perustelevat oikeuttaan tehdä asiassa oikaisuvaatimus. XXXXXXXXn ja XXXXXXXXn mukaan heillä on oikeus tehdä asiassa oikaisuvaatimus seuraavista syistä:

1) Särkiniemen Mökkiläiset r.y. on tehnyt Helsingin kaupungin kanssa vuokrasopimuksen. Särkiniemen Mökkiläiset r.y. on

haltijana samalla alueella, johon suunniteltu kahvila-ravintolarakennus tulee. Yhdistyksellä on näin ollen oikeus tehdä oikaisuvaatimus päätöksestä. Koska yksittäiset mökkiläiset muodostavat yhdistyksen, oikaisuvaatimuksen tekijän mielestä heillä olisi tullut olla oikeus esittää mielipiteensä kahvila-ravintolahankkeesta. Tieto hankkeen laajuudesta ja sen todellisesta luonteesta ei saavuttanut yksittäisiä mökkiläisiä. XXXXXXXXXn mukaan projekti tulee edetessään näin ollen herättämään suuttumusta mökkiläisissä. XXXXXXXX toteaa kirjelmässään, että jostain syystä yhdistyksen hallitus ei kuitenkaan ottanut asiaa yhdistyksen vuosikokouksen esityslistalle, ja että tiedotuksen yksipuolisuuden vuoksi useimmille yhdistyksen jäsenille on jäänyt väärä käsitys projektista. XXXXXXXXXn mukaan jäsenillä on muistikuva entisestä pienestä kahvilasta.

2) XXXXXXXXXn mukaan suurella kahvila-ravintolahankkeella anniskeluoikeuksineen tulee hyvin todennäköisesti olemaan olennaisesti kielteistä vaikutusta myös laajemmalla alueella oleviin mökkeihin, kuten XXXXXXXXXn omaan mökkiin, joka sijaitsee lasten leikkikentän lähellä, saati kaikkein lähinnä oleviin mökkeihin sekä lasten uimarannan ja alueella ulkoilevien rauhaan. XXXXXXXXXn mukaan vaikutusta tulee olemaan erityisesti projektin naapurimökkeihin, mutta myös laajemmalla alueella oleviin mökkeihin kuten XXXXXXXXXn mökkiin. Lisäksi hän toteaa, että melun lisäksi rakennuksen huoltoliikenne Itälahdenkadun päästä aiheuttaa vaaratilanteita mökkiläisille ja uimarannalle tuleville lapsille. Nämä seikat tulevat loukkaamaan myös XXXXXXXXXn nykyisiä oikeuksia.

3) Mahdollisesta ravintolan toiminnasta johtuvista häiriöistä voi myös seurata se, että mökkien arvo laskee merkittävästi, ja ainakin lähimmät mökkiläiset joutuvat ennen pitkää luopumaan mökeistään. Kuitenkin vuokrasopimus Helsingin kaupungin kanssa on vuoden 2032 loppuun. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että suunnitteilla oleva rakennus tulee loukkaamaan myös heidän taloudellista etuaan, mutta ennen kaikkea lähinnä olevien mökkiläisten etua. Siksi he katsovat olevansa oikeutettuja tekemään oikaisuvaatimuksen omasta ja muiden mökkiläisten puolesta.

Lisäksi XXXXXXXXX on toimittanut 12.9.2016 rakennusvalvontavirastoon sähköpostin, jossa hän haluaa tuoda esiin olevansa pitkäaikainen, aktiivinen mökkiläinen ja avantouimala Humauksen pitkäaikainen jäsen. Hän on

keskustellut vuosien saatossa useiden alueella liikkuvien henkilöiden kanssa ja kuullut heidän mielipiteitään hankkeen suunnitellusta laaja-alaisuudesta. Kaikki ovat kannattaneet kahvilatoimintaa ja sitä on kaivattu. Sen sijaan kukaan hänen tapaamistaan henkilöistä ei ole kannattanut ravintolatoimintaa anniskeluoikeuksineen ja mahdollisia pitkiä aukioloaikoja. Alueen luonnon tarveleminen on ollut monien huolen aihe. Vieläkään hänelle ei ole selvinnyt, mikä on lopullinen ehdotettu rakennuksen koko kaikkine takkaterasseineen. Tämä kiinnostaa monia. Ihmetystä on herättänyt se, että hanketta on puuhattu mahdollisimman pienin äänin. Moni asia puhuu sen puolesta, että se on tapahtunut tarkoituksella. XXXXXXXX otti asian esille edellisessä vuosikokouksessa ja sai puheenjohtajalta hyvin lyhyen vastauksen.

Sähköpostinsa liitteeksi XXXXXXXX liitti rakennusvalvontaviraston rakennuslakimiehen pyynnöstä maanvuokrasopimuksen, josta käy ilmi, että XXXXXXXX on vuokrannut Särkiniemen mökkiläiset r.y.:ltä maanvuokrasopimuksella kesämajan nro 85 kohdalla olevan kesämajaohjeiston mukaisen maa-alan. Lisäksi sopimuksen liitteenä on kartta, johon XXXXXXXX on merkannut oman mökkinsä paikan. Myös XXXXXXXX XXXXXXXX on toimittanut rakennusvalvontavirastoon 9.9.2016 samansisältöisen maanvuokrasopimuksen kesämajan nro 92 kohdalla olevasta maa-alasta.

XXXXX XXXXXXXXN YM. OIKAISUVAATIMUS (31-0023-16-OIK)
JA SEN TÄYDENNYKS

XXXXX XXXXXXXX on vaatinut 22.8.2016 rakennusvalvontavirastoon saapuneella oikaisuvaatimuksella rakennuslupapäätöksen kumoamista ja rakennuslupan perumista. Oikaisuvaatimuksen on XXXXXXXXn lisäksi allekirjoittanut yhdeksän muuta henkilöä, mutta asiakirjasta puuttuu heidän nimenselvennyksensä. XXXXXXXX on rakennusvalvontaviraston rakennuslakimiehen pyynnöstä toimittanut 7.9.2016 rakennusvalvontavirastoon oikaisuvaatimuksen täydennyksen, jonka mukaan muut oikaisuvaatimuksen tekijät ovat XXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXX XXXXXX, XXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXX ja XXXXXX XXXXX. Yhden oikaisuvaatimuksen allekirjoittaneen henkilön nimeä ei täydennyksessäkään mainita. Oikaisuvaatimuksen ja sen täydennyksen mukaan kaikki allekirjoittajat ovat Itälahdenkatu 1:n

asukkaita ja näin ollen naapureita.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimuksiaan seuraavasti:

1. Rakennus on liian iso ympäristöön

MRL 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset ja MRL 118 §:ssä edellytetään, että rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Alueella on ennen sijainnut Viipurin nyrkkeilijöiden kesäkahvila, joka oli kooltaan pieni ja luonteeltaan kausimainen. Sen sijainti on merkitty asemakaavaan ja nyt haettavan rakennuksen lupa perustuu asemakaavassa merkittyyn 80 m²:n rakennukseen. Aikaisempi rakennus muistutti tyyppillistä kioskia ja sen asettelu ja pieni koko oli alueella voimassa olevan rakennustapaohjeen mukainen.

Nyt suunnitellun kahvilan katon alle jäävän alueen pinta-ala on pohjapiirroksen perusteella lähes 200 neliometriä + portaat ja rampit. Katon alla oleva tila koostuu piirustuksen mukaan kahvilasta, keittiöstä ja sitä ympäröivistä tiloista sekä isosta terassista. Kerrosala on täysin teknisin keinoin saatu kokoon 87 m². Tämä on enemmän kuin asemakaavassa, mutta siihen on saatu poikkeuspäätös. Poikkeuspäätös kuitenkin ottaa kantaa vain enimmäiskerrosalaan.

Rakennus on moninkertainen verrattuna paikalla aiemmin sijainneeseen kesäkahvilaan. Pinta-alan lisäksi myös kahvilan suunniteltu harjakorkeus, 4,5 metriä, on huomattavasti korkeampi kuin alueen muiden rakennusten harjakorkeus. Kesämajojen pinta-ala on korkeintaan 14 m² ja korkeus 2,8 metriä, eli kahvila on tilavuudeltaan yli 20 kertaa massiivisempi kuin ympäröivät rakennukset. Suunniteltu rakennus on myös oleellisesti eri kohdassa kuin asemakaavan varaus. Kerrosalaksi laskettava tila ei ole asemakaavan rajojen sisällä, vaan ylimeno rajoittuu terassiin, joka taas ei kuulu kerrosalaan.

Alue halutaan säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Rakennusviraston vuonna 2012 laatimassa suunnitelmassa "Lauttasaaren luonnonhoitosuunnitelma vuosille 2012-2021" tavoitteena alueella on turvallinen reitinvarsi ja mökkialue, arvokohteiden ominaispiirteiden turvaaminen ja metsän suojavaikutusten ylläpitäminen. Suunnitelmassa todetaan, että uudistamistoimien sijoittelu rantojen, kallioiden sekä kaupunkirakenteen välisiin metsäkaistaleisiin on hyvin haasteellista. Toimenpiteet on suunniteltava hyvin pienipiirteisesti, jotta maisema säilyisi jotakuinkin metsäisenä.

2. Rauha ja turvallisuus

Suunniteltu ravintolatoiminta mahdollisine anniskeluoikeuksineen ei sovi alueen ympäristöön ja luontoon. Ihmiset hakevat alueelta nimenomaan rauhaa. Kun alue on virallisestikin mökkialuetta, ei varsinkaan lähimökkiläisillä tule olemaan minkäänlaista yksityisyyttä ja lähitalojen asukkaat tulevat kärsimään lisääntyneestä metelistä ja liikenteestä. Lähellä on uimaranta ja on hyvin mahdollista, että ravintola tulee vaikuttamaan lapsiystävällisen uimarannan rauhaa häiritsevästi. Levottomuus alueella tulee varmasti lisääntymään.

MRL 117 §:n mukaan rakennuksen kulkuväylistä ei saa aiheutua sellaista tapaturman tai onnettomuuden uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä. Jo muutenkin vilkas liikenne puiston päätiellä kuormittuu entisestään. Pelkästään huoltoliikenne Itälahdenkadun kautta voi aiheuttaa ongelmia. Juuri Itälahdenkadun päästä puistoalueelle tulee valtaosa ulkoilijoista ja muun muassa päiväkotilapset.

3. Tiedotus

MRL 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille ja samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. Kuuleminen on ollut puutteellista. Asiasta ei ole keskusteltu ja tiedotettu asianmukaisilla tavoilla. Edelleen puhutaan kausiluontoisesta kahvilasta. Valtaosa ulkoilualueen ihmisistä ja jopa mökkiläisistä luulee, että paikalle tulee pieni, vaatimaton kesäkahvila. Suunnitelman laaja-alaisuuden vuoksi asiasta olisi pitänyt järjestää tiedostustilaisuuksia lauttasaassa. Alueen asukkaille ei ole muodostunut vielääkään selkeää kuvaa siitä, miten isosta projektista on kyse ja miten prosessi etenee. Rakennuslupaa ei ole hyväksyttävää myöntää ennen kuin tiedotus on suoritettu MRL

133 §:n vaatimalla tavalla.

4. Lupaoikeus

MRL 131 §:n mukaan rakennuslupaan vaaditaan selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Suunniteltu rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin alueella. Hakija on hakenut ja hänelle on myönnetty lyhytaikainen vuokraoikeus 1.1.2016-30.6.2016 yritystonttitoimiston päällikön päätöksellä. Määräaikainen vuokraoikeus on näin rauennut. Koska hakijalla ei tällä hetkellä ole vuokraoikeutta tonttiin, ei hän ole oikeutettu rakennuslupaan MRL 131 §:n mukaisesti.

Lopuksi oikaisunhakijat toteavat, että he ovat ulkoilleet Lauttasaaren Särkiniemen puistossa vuosikautia ja vuosikymmeniä. He tuntevat alueen luonnon ja tietävät sen virkistysarvot erittäin hyvin. He muistavat Viipurin nyrkkeilijöiden kahvilan erittäin hyvin ja sen viehätys perustui harrastustoimintaan. Nykyinen yrittäjä hakee edelleen lupaa kausiluontoisella kahvilalla. Silti rakennussuunnitelma on massiivinen. Näin suuriin investointeihin ja laajoihin hankkeisiin ei helposti ryhdytä. Sen on oltava siis liiketaloudellisesti kannattavaa. On aika kyseenalaista, että rauhalliselle puistoalueelle halutaan tai annetaan rakentaa kahvila, joka taloudellisesti hyödyttää vain yksittäisiä ihmisiä, mutta muuttaa täysin alueen luonteen, johon lauttasaarelaiset ovat vuosikymmenten saatossa tottuneet.

Lisäksi XXXXX XXXXXXXX on 7.9.2016 toimittamassaan täydennyksessä todennut, että he epäilevät huoltoliikenteen olevan vilkkaampaa kuin annetaan ymmärtää. Kadun pää on jo nyt ruuhkainen ja autoja käy koko ajan kääntymässä Itälahdenkadun päässä. Alueella on runsaasti polkupyöräilijöitä, lenkkeilijöitä ja päiväkotilapsia. Moottoriajoneuvoliikenne puistossa tulisi kieltää kokonaan. Lisäksi XXXXXXXX uusi täydennyskirjelmässä toteamuksen siitä, että rakennus on liian iso alueelle ja on vaikea uskoa, että se pysyisi vain kausiluontoisena idyllisenä kahvilana tulevaisuudessa. Alue on vielä rauhallinen ja luonnonmukainen ja oikaisuvaatimuksen tekijät arvostavat luonnonrauhaa ja toivovat, että alue pysyy kaikkien käytössä juuri sellaisena.

ASUNTO OY PUISTONPORTIN OIKAISUVAATIMUS (31-0024-16-OIK)

Asunto Oy Puistonportti Bostads Ab on vaatinut 22.8.2016 rakennusvalvontavirastoon saapuneella oikaisuvaatimuksellaan rakennuslupapäätöksen kumoamista ja rakennusluvan perumista. Yhtiö perustelee vaatimuksiaan seuraavasti:

1. Puutteellinen tiedotus

Asiasta ei ole keskusteltu ja tiedotettu asianmukaisilla tavoilla. Edelleen puhutaan kausiluontoisesta kahvilasta. Valtaosa ulkoilualueen ihmisistä ja jopa mökkiläisistä luulee, että paikalle tulee pieni, vaatimaton kesäkahvila. Suunnitelman laaja-alaisuuden vuoksi asiasta olisi pitänyt järjestää tiedostustilaisuuksia lauttasaareissa. Alueen asukkaille ei ole muodostunut vielääkään selkeää kuvaa siitä, miten isosta projektista on kyse ja miten prosessi etenee. Monet luulevat, että mökkiläiset ja Helsingin kaupunki ovat pienehkön kesäkahvilan/-kioskin takana, joka on vain kesällä auki. Yrittäjä hakee kausiluontoista kahvilaa, mutta piirustuksiin ja investointeihin nähden voi odottaa jotain muuta. Yhtiö kysyy, haetaanko kausiluontoisella kahvilalla kuitenkin jotain muuta? MRL 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille ja samanaikaisesti on asian vireille tulosta tiedotettava myös rakennuspaikalla. Esimerkiksi suunnitellut kahvilan lähellä olevalla ilmoitustaululla Itälahdenkadun päässä olisi voinut esitellä, miten suuresta hankkeesta on kyse.

2. Ympäristön rauhallisuus

Oikaisunhakijat ovat viettäneet Särkiniemen puistossa vuosikymmeniä. He tuntevat alueen luonteen ja luonnon ja tietävät sen virkistysarvot hyvin. Suurin osa ulkoilijoista ei halua alueesta Kaivopuistomaista siistittyä ulkoilualueutta. Ihmiset arvostavat alueen luontoa ja hakevat alueelta nimenomaan omaa rauhaa. Monilla rantaan tulevilla on eväät valmiiksi mukana.

Suuren kahvilan myötä lähimökkiläisillä ei tule olemaan yksityisyyttä ja lähitalojen asukkaat tulevat kärsimään lisääntyneestä metelistä ja liikenteestä. On myös mahdollista, että kahvila-alue tulee vaikuttamaan lapsiystävällisen uimarannan rauhaan häiritsevästi. Levottomuus alueella tulee varmasti lisääntymään. Jo nyt lauttasaaren voimakkaan rakennuspaineen takia alueen käyttö on selvästi lisääntynyt. On pohdittava, onko alue iltaisin vielä turvallinen lapsille, kuten se on aiemmin ollut.

MRL 117 §:n mukaan rakennuksen kulkuväylistä ei saa aiheutua

sellaista tapaturman tai onnettomuuden uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä. Jo muutenkin vilkas liikenne puiston päätiellä kuormittuu entisestään. Pelkästään huoltoliikenne Itälahdenkadun kautta voi aiheuttaa ongelmia. Juuri Itälahdenkadun päästä puistoalueelle tulee valtaosa ulkoilijoista ja muun muassa päiväkotilapset.

3. Rakennus on liian suuri

MRL 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. MRL 118 §:ssä edellytetään, että rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Alueella on ennen sijainnut Viipurin nyrkkeilijöiden kesäkahvila, joka oli kooltaan pieni ja luonteeltaan kausimainen. Sen sijainti on myös merkitty asemakaavaan ja nyt haettavan rakennuksen lupa perustuu asemakaavassa merkittyyn 80 m²:n rakennukseen. Aikaisempi rakennus muistutti tyyppillistä kioskia ja sen asettelu ja pieni koko oli alueella voimassa olevan rakennustapaohjeen mukainen.

Nyt suunnitellun kahvilan katon alle jäävän alueen pinta-ala on pohjapiirroksen perusteella yli 180 neliömetriä + portaat ja rampit. Katon alla oleva tila koostuu piirustuksen mukaan kahvilasta, keittiöstä ja sitä ympäröivistä tiloista sekä isosta terassista. Kerrosala on teknisin keinoin saatu kokoon 87 m². Tämä on enemmän kuin asemakaavassa, mutta siihen on saatu poikkeuspäätös. Poikkeuspäätös kuitenkin ottaa kantaa vain enimmäiskerrosalaan.

Rakennus on moninkertainen verrattuna paikalla aiemmin sijainneeseen kesäkahvilaan. Pinta-alan lisäksi myös kahvilan suunniteltu harjakorkeus, 4,5 metriä, on huomattavasti korkeampi kuin alueen muiden rakennusten harjakorkeus. Kesämajojen pinta-ala on korkeintaan 14 m² ja korkeus 2,8 metriä, eli kahvila on tilavuudeltaan yli 20 kertaa massiivisempi kuin ympäröivät rakennukset. Suunniteltu rakennus on myös oleellisesti eri kohdassa kuin asemakaavan varaus. Kerrosalaksi laskettava tila ei ole asemakaavan rajojen sisällä, vaan ylimeno rajoittuu terassiin, joka taas ei kuulu kerrosalaan.

Lopuksi yhtiö toteaa, että näin suuriin investointeihin ja laajoihin hankkeisiin ei helposti ryhdytä. Sen on oltava liiketaloudellisesti kannattavaa. On aika kyseenalaista, että rauhalliselle puistoalueelle halutaan tai annetaan rakentaa kahvila, joka taloudellisesti hyödyttää vain yksittäisiä ihmisiä, mutta muuttaa täysin alueen luonteen, johon lauttasaarelaiset ovat vuosikymmenten saatossa tottuneet.

Oikaisuvaatimukset täydennyksineen ovat esityslistan liitteenä.

RAKSA CATERING OY:N VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Rakennusluvan hakija Raksa Catering Oy on toimittanut rakennusvalvontavirastoon 30.8.2016 kirjelmän, jossa yhtiö antaa yhtenäisen vastineen kaikkiin saapuneisiin oikaisuvaatimuksiin. Vastine sisältää seuraavat kohdat:

1. Hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Yhtiöllä on ollut useampia lyhytaikaisia maanvuokrasopimuksia Helsingin kaupungin kanssa kyseisellä alueella. Niitä on aina jatkettu uusilla sopimuskausilla kun hankkeeseen on tullut viivästyksiä. Viimeisin maanvuokrasopimuskausi oli 1.1.2016-30.6.2016. Rakennuslupaa ja poikkeamishakemusta haettaessa ovat maanvuokrasopimukset olleet voimassa. Yhtiö on liittänyt vastineeseen sähköpostikeskustelut Helsingin kaupungin kiinteistöviraston lakimiehen kanssa. Sähköposteissa keskusteltiin tarpeellisuudesta jatkaa lyhytaikaista maanvuokrasopimusta, kun rakennuslupa oli jätettynä sisälle. Lisäksi niissä keskusteltiin siitä, miten ja missä vaiheessa laaditaan pitkäaikainen maanvuokrasopimus kaupungin kanssa.
2. Huoltoliikennettä on viikossa kolme ajokertaa (maanantaisin, keskiviikkoisin ja perjantaisin). Oikaisuvaatimusten tekijät puhuvat 4-6 kerrasta päivässä, joka on täysin virheellinen arvio.
3. Kun hanketta käynnistettiin, yhtiö kutsui Särkiniemen Mökkiläiset r.y.:n hallituksen kokoukseen. Hankkeesta on kerrottu yhdistykselle yhteisessä tapaamisessa ja samassa tilaisuudessa he esittivät erilaisia kysymyksiä hankkeesta. Yhdistys ei ole missään vaiheessa vastustanut hanketta. Yhtiö on ollut tasaisin väliajoin yhteydessä Särkiniemen Mökkiläiset r.y.:n kanssa, jolloin yhtiö on käynyt hankkeen etenemistä läpi yhdistyksen kanssa.
4. Särkiniemen Mökkiläiset r.y. hallitsee alueella olevien mökkien

maanvuokrasopimuksia eikä yhdistys ole esittänyt oikaisuvaatimusta. Mökkiläiset yksityishenkilöinä eivät hallitse oikeutta maapohjaan, vaan heillä on oikeus vain mökkiin. Särkiniemen Mökkiläiset r.y.:n alue poikkeaa olennaisesti niin sanotuista siirtolapuutarhamökkialueista pääkaupunkiseudulla, joissa mökin omistajilla on oikeuksia myös maapohjaan.

5. Kuuleminen on järjestetty poikkeamismenettelyssä ja rakennuslupahakemusvaiheessa lain edellyttämällä tavalla.

6. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hanke vastaa asemakaavassa osoitettua käyttötarkoitusta ja palvelee puistoa käyttäviä ulkoilijoita. Asemakaavassa määrätyn enimmäiskerrosalan 80 k-m2 ylitystä 7 k-m2 (8,6 %) ja rakennusalan ylitystä voidaan pitää vähäisenä.

7. Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteuttamisen edistäminen ja alueella tarpeellisen palvelutason parantaminen.

8. Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lisäksi yhtiö toteaa, että rakennuksen räystääskorkeus on 3,5 metriä (harjan korkeus 4,5 metriä) ja että kahvilan toiminta on kausiluontoista.

Vastine liitteineen on esityslistan liitteenä.

OIKAISUNHAKIJOIDEN VASTINEET RAKSA CATERING OY:N VASTINEESEEN

XXXXX XXXXXXXXX ja XXXXXXXXX XXXXXXXXX ovat toimittaneet rakennusvalvontavirastoon 2.9.2016 ja 8.9.2016 lähes samansisältöiset vastinekirjelmät, jossa he ottavat kantaa Raksa Catering Oy:n vastineessa mainittuihin kohtiin seuraavasti:

1. Rakennuspaikan hallinnan suhteen on totta, että aikaisempia sopimuksia on ollut. Samoin sopimusten jatkamisesta on käyty keskusteluja, joista hakija esittää todisteeksi sähköpostikirjeenvaihtoa kaupungin työntekijän kanssa. Nämä eivät kuitenkaan riitä rakennuspaikan hallinnan osoittamiseen MRL:n vaatimalla tavalla, ja siten oikaisunhakijat katsovat, että

lupaa voidaan käsitellä vain tilanteessa, jossa hakijalla on oikeus maa-alueeseen. Vuokrapäätösten tekeminen on osa kaupungin normaaleja prosesseja, ja vain prosessien mukaan tehdyt vuokrapäätökset ovat sitovia.

2. Hakija esittää vastineessa arvion huoltoliikenteestä, joka rajoittuisi kolmeen kertaan viikossa. Tämä hakemus poikkeaa aikaisemmista arvioista eikä sitä ole kirjattu rakennuslupahakemukseen eikä päätökseen rakennuslupan ehdoista. Tältä osin olisi tärkeää käsitellä rakennuslupa uudestaan, jotta tämänkaltaiset oleelliset tiedot on kirjattu päätöksiin sitoviksi. Oikaisuvaatimuksessa ei perustella, mihin esitetty arvio kolmesta huoltokäynnistä perustuu.

3. Hakija on ollut yhteydessä yhdistykseen, johon alueen kesämajojen vuokraajat kuuluvat. Hakija ei ole varmistanut, että tiedotus yhdistyksen kautta tapahtuu asianmukaisesti. Hakijalla ei ole esittää näyttöä siitä, että yhdistyksen kautta tieto olisi levinnyt niille henkilöille, joihin kahvilan rakentamisella on merkitystä. Tämän varmistamisen vuoksi tieto ei ole asianmukaisesti tavoittanut niitä henkilöitä, joille sen olisi tullut mennä. Tämän laiminlyönnin myötä hankkeen tiedotus ja naapurien kuuleminen on ollut puutteellista. Lisäksi XXXXXXXX toteaa vastineensa tässä kohdassa, että tämän suuruusluokan hankkeesta ei pitäisi ottaa yhteyttä vain yhdistyksen hallitukseen. Taloyhtiöissäkin isoja asioita ei ratkaise vain hallitus vaan yhtiökokous.

5. Hakija ei tarkemmin erittele väitteensä sisältöä, joten siltä osin siihen on vaikea ottaa kantaa.

6.-8. Hakija ei ota kantaa oikaisuvaatimuksissa esitettyihin seikkoihin koskien rakennuksen pinta-alaa, soveltuvuutta ympäristöön ym. Vastineessa ei tuoda esille vasta-argumentteja esitettyihin epäkohtiin, vaan esitetään toteamuksia ja väitteitä. Lisäksi XXXXXXXX toteaa vastineensa tässä kohdassa, että kohdat on lainattu aikaisemmista perusteluista ja niiden merkitys vastineessa jäi XXXXXXXXlle epäselväksi.

Asunto Oy Puistonportti on toimittanut rakennusvalvontavirastoon 14.9.2016 vastinekirjelmän, jossa yhtiö toteaa, että Raksa Catering Oy:n vastineessa on epämääräisiä ja erilaisia tietoja kuin mitä on alun perin annettu ja millä perusteella rakennuslupa on mahdollisesti myönnetty. Lisäksi Raksa Catering Oy ei vastaa selkeästi niihin kysymyksiin ja mahdollisiin ongelmiin, joita yhtiö on esittänyt. Hanketta ajetaan edelleen kausiluontoisella

kahvilalla. Yhtiön mielestä hanke on suurempi kuin annetaan ymmärtää ja se aiheuttaa epävarmuutta. Yhtiö esittää vastineessaan kysymykset, mitä tarkoitetaan kausiluontoisella kahvilalla, kuinka pitkä kausi voi olla, ja voiko rakennuksen luonne tai käyttötarkoitus muuttua. Rakennuksen pinta-ala ja siihen käytettävä infra viittaavat suurempaan toimintaan kuin pelkkään kesäajan kausiluonteiseen kahvilaan.

Lisäksi yhtiö ottaa vastineessaan kantaa Raksa Catering Oy:n vastineessa mainittuihin kohtiin seuraavasti:

2. Onko huoltoliikenteen määrää muutettu alkuperäisistä tiedotteista? Voiko kahvila toimia siten, että viikossa alueelle ajetaan vain kolme kertaa?

3. Tiedotus ja avoimuus hankkeen osalta ei ole saavuttanut lähiympäristön asukkaita. Särkiniemen mökkiläisistä kaikki eivät ole tietoisia hankkeen laajuudesta, eivätkä lähitalojen asukkaat ole tietoisia, mitä on suunnitteilla. Tämä on tullut selvästi ilmi keskustellessa ihmisten kanssa.

6. Edelleen asiaa esitellään enimmäiskerrosalan (80 m2) pienellä ylityksellä (8,6 %). Tämä antaa ihmisille kuvan pienestä kahvilasta. Piirustusten perusteella katettu pinta-ala on lähes 200 neliometriä. Se on siis huomattavasti suurempi kuin mitä on annettu ymmärtää ja mitä esimerkiksi Lauttasaari-lehdessä on ilmoitettu. Rakennus on liian iso alueelle.

Yhtiö toivoo, että rakennuslupa perutaan. Näin suuriin investointeihin ja laajoihin hankkeisiin ei helposti ryhdytä. Sen on oltava liiketaloudellisesti kannattava. On aika kyseenalaista, että rauhalliselle puistoalueelle halutaan tai annetaan rakentaa rakennus, joka muuttaa täysin alueen luonteen, johon lauttasaarelaiset ovat vuosikymmenten saatossa tottuneet.

Vastineeseen annetut vastineet ovat esityslistan liitteenä.

RAKSA CATERING OY:N LISÄSELVITYS

Raksa Catering Oy:n toimitusjohtaja on toimittanut vielä 13. ja 15.9.2016 rakennusvalvontavirastoon sähköpostitse lisäselvitystä asiassa. Yhtiö on sähköposteissa tuonut esiin seuraavat seikat:

- Yhtiön mielestä oikaisunhakijoilla ei ole oikeutta valittaa asiassa, koska he eivät ole naapureita. Ainoa naapuri on Särkiniemen

Mökkiläiset r.y., joka ei ole valittanut hankkeesta. Tästä keskusteltiin jo rakennusluvan käsittelijän kanssa, joka mietti, tarvitseeko muita naapureita kuulla. Luvan käsittelijä päätti ilmeisesti varmuuden vuoksi kuulla useita taloyhtiöitä. Nämä ylimääräiset kuulemiset ovat ilmeisesti lain mukaan olleen aiheettomia ja yhdistyksen kuuleminen olisi riittänyt.

- Anniskeluoikeutta ei käsitellä rakennusluvan yhteydessä eikä sitä yhtiön mielestä kuulu ottaa huomioon. Yhtiö ei ole päättänyt, hakeeko se anniskeluoikeuksia vai ei. Asia on tältä osin auki ja yhtiö päättää siitä ensi vuoden puolella.
- Yhtiö ei ole toimittanut epämääräisiä tietoja mihinkään suuntaan. Yhtiö on ollut koko hankkeen ajan avoin joka suuntaan ja myös Siren Arkkitehdit Oy on ollut samoilla linjoilla.
- Kysymykset ja mahdolliset ongelmat, joihin Asunto Oy Puistonportti viittaa, on jo käsitelty poikkeus- ja rakennusluvassa. Yhtiön tehtävä on toteuttaa viranomaisen yhtiöltä edellyttämiä ehtoja ja vaateita.
- Hanke on asemakaavan mukainen ja poikkeamat on käsitelty ja hyväksytty poikkeusluvassa.
- Rakennuksen luonne ei muutu, se on laadukas kahvila.
- Huoltoliikenteestä ei ole ikinä yhtiön toimesta annettu kommentteja eikä sitä ole kyselty. Huoltoliikennettä on yhtiön mainitsema noin kolme kertaa viikossa.
- Hankkeesta on tiennyt koko Lauttasaari jo vuodesta 2013 ja yhtiön toimitusjohtaja on saanut kommentoida sitä rantaraitilla lähes jokaiselle vastaantulijalle. Jokaisella on ollut vain kysymys, miksi rakennusta ei jo aloiteta rakentamaan.
- Särkiniemen Mökkiläiset r.y.:n alueella on yli 200 mökkiä ja yhtiön käsityksen mukaan näistä mökkiläisistä kaksi on vaatinut oikaisua.
- Hanketta on alusta asti suunnitellut lauttasaarelainen arkkitehtitoimisto ja rakennuttaja asuu rakennettavan kahvilan naapurissa. Lauttasaarelaisina heille on erittäin tärkeää, että rakennus on juuri tuohon paikkaan soveltuva ja istuu hyvin tontille.
- Yhtiön toimitusjohtaja haluaa todeta, että hän käyttää päivittäin ulkoilualueutta ja kesäisin uimarantaa. Alueella leikkivät lapset niin kesä- kuin talvikaudella. Vanhempia ja vanhuksia ulkoilee alueella koko kalenterivuoden ja on täysin selvää, ettei yhtiö rakennuttajana/yrityksenä halua heikentää alueen imagoa, vaan tuottaa alueella hyvää lauttasaarelaisille ja ulkopuolisille vierailijoille ja ulkoilijoille, jotka haluavat tulla nauttimaan rantaraitista.
- Hankkeeseen on satsattu todella paljon jo nyt ja urakoitsijaksi on valittu Hernesaaren Löylyn toteuttanut urakoitsija. Yhtiö uskoo,

että rakennuksesta tulee kaunis ja hyvillä materiaaleilla sekä vahvalla ammattitaidolla toteutettu taidonnäyte, jota voi tulla kauempaakin ihastelemaan.

- Yhtiö myös toivoo, että rakennuslautakunta myöntää sille aloittamisoikeuden ja vahvistaa rakennusluvan lainvoimaiseksi, jotta yhtiö pääsee aloittamaan ennen talven tuloa.

Sähköpostit ovat esityslistan liitteenä.

UUSI MAANVUOKRASOPIMUS JA RAKSA CATERING OY:N LISÄSELVITYS 5.10.2016

Rakennuslautakunta päätti kokouksessaan 4.10.2016 palauttaa asian valmisteltavaksi.

5.10.2016 rakennusvalvontavirastoon toimitettiin päätös alueen lyhytaikaisesta uudelleen vuokraamisesta Raksa Catering Oy:lle rakennusluvan hakemista varten sekä Raksa Catering Oy:n lisäselvitys. Lisäselvityksessä kerrotaan uudesta vuokrasopimuksesta sekä jätehuollon järjestämisestä. Jätehuollosta yhtiö toteaa, että jätehuoltosopimus tehdään HSY:n kanssa ja että jäteastiat sijaitsevat lukitussa, tuulettuvassa tilassa rakennuksen päädyssä. Jätetila rajataan niin, että jokaiselle jätelajille on oma astiansa, joiden tyhjennykset tehdään säännöllisesti noin viikottain tai tarpeen mukaan. Jätevedet johdetaan kaupungin verkkoon pumppaamon avulla paineviemäriä pitkin vesi- ja viemärisuunnitelman mukaisesti. Pumppaamo rakennetaan yhdessä Särkiniemen Mökkiläiset r.y.:n kanssa. Lisäksi yhtiö toteaa lisäselvityksessään, että kahvilan sijainnista johtuen kyseessä on kahvila, joka on avoinna sesonkiaikaan ja että niin sanotun "rospuuttokauden" aikana kahvila on avoinna tapauskohtaisesti.

KESKEISET LAINKOHDAT

Maankäyttö- ja rakennuslaki 133 §
Kuuleminen ja lausunnot

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille.

Jos rakennuslupaa haetaan luonnonsuojelulain mukaiselle valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädettävälle luonnonsuojelun kannalta merkittävälle alueelle tai alueelle, joka maakuntakaavassa on varattu virkistys- tai suojelualueeksi, hakemuksesta on pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. (22.12.2009/1589)

Tarkemmat säännökset lupahakemuksesta ilmoittamisesta, tiedottamisesta ja huomautuksen tekemisestä annetaan asetuksella.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 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.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Jos rakennusvalvontatehtävä on sopimuksen nojalla annettu toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi, tämän tekemää hallintopäätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely määräytyy rakentamisen sijaintikunnan tai toimenpiteen suorittamispaikan mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 192 § Valitusoikeus rakennuslupa- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- 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.

[...]

Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Hallintolaki 25 §

Asioiden yhdessä käsitteleminen

Jos viranomaisessa tehtävä päätös saattaa merkittävästi vaikuttaa muun samassa viranomaisessa samanaikaisesti vireillä olevan asian ratkaisemiseen, viranomaisen on valmisteltava asiat yhdessä ja ratkaistava samalla kertaa, jollei yhdessä käsittelemisestä aiheudu haitallista viivytystä tai jollei se ole asian laadun taikka luonteen vuoksi tarpeetonta.

Hallintolainkäyttölaki 51 §

Asian ratkaiseminen

[...]

Jos valitusta ei ole tehty määräajassa tai jos asian tai siinä esitetyn vaatimuksen ratkaisemiselle on muu este, valitus tai vaatimus jätetään tutkimatta.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta katsoo, että XXXXX XXXXXXXXXXlla ei ole oikeutta tehdä asiassa oikaisuvaatimusta maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n ja 192 §:n nojalla. Näin ollen rakennuslautakunta ei tutki hänen rakennusvalvontaviraston vs. yliarkkitehdin päätöksestä 4.8.2016 § 262 tekemäänsä oikaisuvaatimusta (31-0021-16-OIK).

Rakennuslautakunta katsoo, että XXXXXXXXX XXXXXXXXXXlla ei ole oikeutta tehdä asiassa oikaisuvaatimusta maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n ja 192 §:n nojalla. Näin ollen

rakennuslautakunta ei tutki hänen rakennusvalvontaviraston vs. yliarkkitehdin päätöksestä 4.8.2016 § 262 tekemäänsä oikaisuvaatimusta (31-0022-16-OIK).

Rakennuslautakunta katsoo, että XXXXX XXXXXXXXlla, XXXXX XXXXXXXXXXXXlla, XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXlla, XXXXX XXXXXXXXXXXXlla, XXXX XXXXXXXXlla, XXXX XXXXXXXXXXXXlla, XXXXX XXXXXXXXlla, XXXXX XXXXXXXXlla ja XXXXX XXXXXXXXlla ei ole oikeutta tehdä asiassa oikaisuvaatimusta maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n ja 192 §:n nojalla. Näin ollen rakennuslautakunta ei tutki heidän rakennusvalvontaviraston vs. yliarkkitehdin päätöksestä 4.8.2016 § 262 tekemäänsä oikaisuvaatimusta (31-0023-16-OIK).

Rakennuslautakunta päättää tutkia Asunto Oy Puistonportti Bostads Ab:n oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontaviraston vs. yliarkkitehdin päätöksestä 4.8.2016 § 262. Rakennuslautakunta päättää oikaisuvaatimuksen enemmälti hyläten muuttaa rakennusvalvontaviraston vs. yliarkkitehdin päätöstä 4.8.2016 § 262 siten, että päätökseen lisätään seuraavat lupaehdot:

- Kahvilarakennusta saa käyttää vuosittain vain aikavälillä 1.3. - 1.12.

- Ennen rakennustyön aloittamista hakijan on hyväksyttävä suunnitelma kahvilan huolto- ja jäteautoliikenteen järjestelyistä ja huoltoliikenteen reitiksi muutettavan puistokäytävän leventämisestä rakennusvirastolla sekä toimitettava mainittu, rakennusviraston hyväksymä suunnitelma rakennusvalvontavirastolle.

Rakennuslautakunta katsoo, että XXXXX XXXXXXXXn oikaisuvaatimus on saapunut rakennusvalvontavirastoon oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetyn määräajan päätyttyä. Näin ollen rakennuslautakunta ei tutki hänen rakennusvalvontaviraston vs. yliarkkitehdin päätöksestä 4.8.2016 § 262 tekemäänsä oikaisuvaatimusta (31-0025-16-OIK).

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

XXXXX XXXXXXXXXXXXN (31-0021-16-OIK) JA XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXN (31-0022-16-OIK) OIKAISUVAATIMUKSET

Saadun selvityksen perusteella kumpikaan oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole sellaisen alueen tai kiinteistön omistaja tai haltija, joka

voisi hakea muutosta päätökseen. Molemmat ovat toimittaneet rakennusvalvontavirastoon maanvuokrasopimuksen ja kartan oman mökkinsä sijainnista, ja kartasta käy ilmi, että oikaisuvaatimusten tekijöiden mökkien ja rakennuspaikan välissä on laskentatavasta riippuen noin 5-10 muuta mökkiä ja välimatka oikaisuvaatimusten tekijöiden mökkien ja rakennuspaikan välillä on noin 90 metriä (XXXXXXX) ja noin 115 metriä (XXXXXXX). Maanvuokrasopimuksista käy ilmi, että oikaisuvaatimusten tekijöillä on maanvuokraoikeus vain mökin alla olevaan maa-alueeseen.

Kumpaakaan oikaisuvaatimuksen tekijää ei ole valtuutettu sellaisen tahon edustajaksi, joka olisi sellaisen alueen tai kiinteistön omistaja tai haltija, joka voisi hakea muutosta päätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat esittäneet, että heidän näkemyksensä mukaan Särkiniemen Mökkiläiset r.y.:llä on asiassa valitusoikeus, minkä perusteella myös yksittäisillä yhdistyksen jäsenillä olisi asiassa valitusoikeus. Kummallakaan heistä ei kuitenkaan ole nimenkirjoitusoikeutta yhdistyksessä.

Oikaisuvaatimusten tekijät ovat kirjelmassään viitanneet Särkiniemen Mökkiläiset r.y.:n sisäisen tiedotuksen puuttumiseen, joka ei kuitenkaan ole rakennuslautakunnan toimivallan piirissä oleva asia. Lisäksi he ovat perustelleet oikaisuvaatimusoikeuttaan kahvilan aiheuttamalla häiriöllä, kuten melulla sekä huoltoliikenteen lisääntymisellä. Kuten edellä on todettu, oikaisuvaatimusten tekijöiden mökit eivät kuitenkaan sijaitse rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä. Koska oikaisuvaatimusten tekijät eivät ole kirjelmassään esittäneet perusteita eikä asiassa muutoinkaan ole tullut ilmi syitä, joiden perusteella olisi todettavissa, että lupapäätös vaikuttaa välittömästi heidän oikeuteensa, velvollisuuteensa tai etuunsa maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ssä tarkoitetulla tavalla, on oikaisuvaatimukset jätettävä tutkimatta.

XXXXX XXXXXXXXN YM. OIKAISUVAATIMUS (31-0023-16-OIK)

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat kirjelmässään perustelleet oikeutta tehdä asiassa oikaisuvaatimus sillä, että he ovat Itälahdenkatu 1:n asukkaita. Mainitussa osoitteessa sijaitsevan kiinteistön omistaa Asunto Oy Puistonportti Bostads Ab, joka on myös yhtiönä tehnyt asiassa oikaisuvaatimuksen. XXXXX XXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXX, XXXX XXXXXX, XXXX XXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXX, XXXXX XXXX tai XXXXXX

XXXXX eivät näin ollen asiassa saadun selvityksen mukaan ole sellaisen alueen tai kiinteistön omistajia tai haltijoita, joka oikeuttaisi heidät tekemään asiassa oikaisuvaatimuksen.

Välimatka rakennuspaikan ja osoitteessa Itälahdenkatu 1 sijaitsevan kiinteistön välillä on noin 50 metriä, joten kukaan oikaisuvaatimuksen tekijöistä ei asu rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä. Koska oikaisuvaatimusten tekijät eivät ole kirjelmassaan esittäneet perusteita eikä asiassa muutoinkaan ole tullut ilmi syitä, joiden perusteella olisi todettavissa, että lupapäätös vaikuttaisi välittömästi heidän oikeuteensa, velvollisuuteensa tai etuunsa maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ssä tarkoitettulla tavalla, on oikaisuvaatimus jätettävä tutkimatta.

ASUNTO OY PUISTONPORTIN OIKAISUVAATIMUS (31-0024-16-OIK)

Asunto Oy Puistonportti Bostads Ab omistaa osoitteessa Itälahdenkatu 1 sijaitsevan kiinteistön 091-031-0138-0001. Rakennuspaikan ja asunto-osakeyhtiön omistaman kiinteistön välimatka on noin 50 metriä ja niiden välissä sijaitsee rakennuspaikan kanssa samaa kiinteistöä oleva puistoalue, jossa sijaitsee kesämajoja. Vallitsevan oikeuskäytännön (esim. KHO 2008:46 ja KHO 2012:10) mukaan viereiseksi tai vastapäätä olevaksi alueeksi, jonka omistajalla tai haltijalla on maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n ja 192 §:n mukainen oikaisunhaku- ja valitusoikeus, on katsottu esimerkiksi muutaman kymmenen metrin päässä rakennuspaikasta oleva kiinteistö, jos rakennuspaikan ja valittajan omistaman kiinteistön välillä on vain yhtä kiinteistölajia, esimerkiksi katualuetta. Näin ollen rakennuspaikan ja asunto-osakeyhtiön omistaman tontin välisen etäisyyden vuoksi on jossain määrin tulkinnanvaraista, onko asunto-osakeyhtiöllä oikeutta vaatia asiassa oikaisua. Rakennuslautakunta päättää tulkita tilannetta asunto-osakeyhtiön eduksi ja ottaa oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen.

Rakennuslautakunta perustelee kahvilarakennuksen käytön sallimista vain ajalle 1.3. - 1.12. sillä, että kahvilan kausiluontoisuudesta johtuen lupaharkinnassa on katsottu, että rakennuksessa ei ole tarpeen noudattaa uudisrakentamisen energiamääräyksiä. Näin ollen rakennuksen käytön salliminen joulukuusta helmikuuhun ei ole perusteltua.

Huolto- ja jäteautoliikennettä koskevaa lupaehtoaa rakennuslautakunta perustelee sillä, että poikkeamishakemuksen

yhteydessä rakennusvirasto on puoltanut poikkeamisluvan hyväksymistä ehdolla että kahvilan huolto- ja jäteautoliikenteen järjestelyt tulee suunnitella hankkeen toimesta niin, ettei ajoneuvoliikenne tai luvaton pysäköinti leviä puistoon, että huoltoliikenteen reitiksi muutettavaa puistokäytävää levennetään niin, että kääntyvät ajoneuvot mahtuvat käytävälle tonttiliittymän kohdalla ja että ajo ei saa levitä käytävän ulkopuolelle puistoon ja kasvillisuuden päälle. Koska rakennusvirasto on edellyttänyt tällaista suunnitelmaa ja koska kyseessä on Helsingin kaupungin omistama alue, rakennuslautakunta pitää perusteluna, että näitä järjestelyjä koskeva suunnitelma hyväksytetään ennen rakennustöiden alkua rakennusvirastolla ja toimitetaan rakennusvalontavirastolle.

Asunto-osakeyhtiö on vaatinut päätöksen kumoamista puutteellisen tiedotuksen, ympäristön rauhallisuuden ja rakennuksen liian suuren koon perusteella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä vaaditaan, että rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa tai haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. Ennen lupapäätöksen tekemistä rakennusvalontavirasto on kuullut kolmea asunto-osakeyhtiötä, jotka omistavat kolme lähinnä rakennuspaikkaa sijaitsevaa kiinteistöä. Lisäksi tiedote naapurin kuulemisesta on lähetetty Helsingin kaupungin tonttiosastolle ja rakennusvirastolle sekä Särkiniemen Mökkiläiset ry:lle, joka hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla osaa kiinteistöstä, jolla rakennuspaikka sijaitsee. Näin ollen naapureita, mukaan lukien oikaisuvaatimuksen tehnyttä Asunto Oy Puistonporttia, on kuultu rakennuslupa-asiassa MRL 133 §:n mukaisesti. Asunto-osakeyhtiön vaatimus tiedotustilaisuuden järjestämisestä ei perustu maankäyttö- ja rakennuslakiin, joten tiedotustilaisuuden järjestämättä jättäminen ei voi olla peruste päätöksen kumoamiselle.

Lisäksi rakennuslautakunta toteaa tiedottamisen osalta, että rakennuslupaa on haettu Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön tekemän poikkeamispäätöksen 19.4.2016 § 32 mukaisesti. Poikkeamispäätöksen mukaan poikkeamishakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa

huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä ja kuulutuksella Lauttasaari-lehdessä sekä ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä.

Ympäristön rauhallisuuteen, rakennuksen käyttötarkoitukseen ja lähimökkiläisten asemaan liittyviin vaatimuksiin rakennuslautakunta toteaa, että rakennuksen käyttötarkoitus ja sijainti ovat edellä mainitun poikkeamispäätöksen mukaisia. Myös asemakaavassa sallitaan kahvilan sijoittaminen alueelle lähes poikkeamispäätöksen mukaiselle paikalle. Kun rakennuksen käyttötarkoitus on jo aiemmin lainvoimaisesti ratkaistu, rakennuslautakunta ei enää rakennuslupavaiheessa ota käsiteltäväkseen sitä, soveltuuko kahvilarakennus kyseiselle rakennuspaikalle.

Kahvilan huoltoliikenteeseen on otettu kantaa jo poikkeamispäätöksessä, jossa luvan hakijalle on myönnetty oikeus käyttää asemakaavassa ohjeelliseksi ulkoilutieksi määrättyä aluetta kahvilan huoltoliikenteeseen. Poikkeamispäätöksen mukaan kahvilan pitäjän tulee huolehtia Lauttasaaren liikenteen ohjaussuunnitelman sulkulaitteesta Itälahdenkadun päätteessä ja huolto- ja jäteautoliikenteen järjestelyistä siten, ettei ajoneuvoliikenne tai luvaton pysäköinti tai kahvilaan liittyvät toiminnot, kalusteet ja rakenteet leviä kahvilarakennuksen ulkopuolelle tai kasvillisuuden päälle ja että polun levennys tehdään puiston luonteen mukaisella tavalla liittyen saumattomasti ympäröivään kokonaisuuteen, olevat pintamateriaalit säilyttäen. Myös rakennuslupapäätöksessä todetaan rakennusviraston kannanotossa 29.4.2016 edellytetyn, että hakija toteuttaa huoltotien mahdollisesti vaatimat levennykset puistokäytävään ja että puistokäytävä tulee sulkea puomilla niin, ettei katualueelta pääse ajamaan vapaasti puistoon. Rakennuslupapäätöksessä on myös määräys, jonka mukaan aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on muun muassa esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan ja kuinka autoliikenne Itälahdenkadun suunnasta estetään. Rakennuksen valmistumisen jälkeisten huoltoajojen päivittäinen tai viikoittainen lukumäärä ei ole sellainen rakennustyöhön liittyvä asia, josta voitaisiin antaa lupamääräys rakennusluvassa.

Rakennuksen koon ja ympäristöön soveltuvuuden osalta rakennuslautakunta toteaa, että rakennus on myös kerrosalaltaan edellä mainitun poikkeamispäätöksen mukaisesti 87 neliometriä. Terassia, portaita ja rakennuksen esteettömyyteen liittyviä

ramppeja ei lasketa kerrosalaan kuuluvaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 10360 edellytetään, että uudisrakennusten ja kesämajojen tulee olla muodoiltaan, mittasuhteiltaan, rakennustavaltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia. Asemakaavassa sallitaan yksikerroksisen rakennuksen rakentaminen, mutta muilta osin asemakaava ei rajoita rakennuksen korkeutta. Suunnitellun rakennuksen harjakorkeus on 4,5 metriä ja sen pääjulkisivumateriaalit ovat käsittelemätön, harmaantuva lehtikuusirima ja -limilaudoitus sekä graffitin harmaa kumibitumikermi kattopinnalla. Rakennuslautakunta katsoo, että rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksen MRL 117 §:ssä vaaditulla tavalla. Näin ollen rakennusvalvontaviraston vs. yliarkkitehdin päätöstä ei ole syytä muuttaa.

XXXXX XXXXXXXXXN OIKAISUVAATIMUS (31-0025-16-OIK)

Rakennusvalvontaviraston vs. yliarkkitehti on tehnyt päätöksen § 262 4.8.2016 ja päätös on annettu julkipanon jälkeen 9.8.2016 jolloin sen on katsottu tulleen asianosaisten tietoon. Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Näin ollen oikaisuvaatimus tässä asiassa olisi tullut toimittaa rakennusvalvontavirastoon viimeistään 23.8.2016. XXXXX XXXXXXXXn oikaisuvaatimus on saapunut rakennusvalvontavirastoon 24.8.2016. Näin ollen oikaisua ei ole vaadittu määräajassa ja vaatimus on jätettävä tutkimatta.

ASIOIDEN YHDESSÄ KÄSITTELEMINEN

Koska oikaisuvaatimukset (31-0021-16-OIK, 31-0022-16-OIK, 31-0023-16-OIK, 31-0024-16-OIK JA 31-0025-16-OIK) koskevat samaa rakennuslupaa ja päätökset oikaisuvaatimusasioissa vaikuttavat toisiinsa, asiat on valmisteltu yhdessä ja ne ratkaistaan samalla kertaa hallintolain 25 §:ssä edellytetyllä tavalla.

PÖYTÄKIRJANOTTEET

Pöytäkirjanote lähetetään postitse liitteineen luvan hakijalle ja oikaisuvaatimusten tekijöille. XXXXX XXXXXXXXlle, XXXXX XXXXXXXXXXlle, XXXXXXXX XXXXXXXXXXlle, XXXXX

XXXXXXXXXXlle, XXXX XXXXXXlle, XXXX XXXXXXXXXXXlle,
XXXXX XXXXXXXXXXXlle, XXXXX XXXXXXlle ja XXXXXX XXXXXXlle
lähetetään kuitenkin yhteinen ote XXXXX XXXXXXXXXXn
ilmoittamaan prosessiosoitteeseen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 133 §, 141 §, 187 § ja 192 §
Hallintolaki 25 §
Hallintolainkäyttölaki 51 §

Liitteet

Poikkeamispäätös
Pääpiirustukset
Sijaintikartta
Luvanhakijan vastine
Asemakaava nro 10360
Luvanhakijan lisäselvitys 5.10.2016
Luvanhakijan sähköpostiselvitys
Oikaisunhakijan vastine (31-0021-16-OIK)
Oikaisunhakijan vastine (31-0022-16-OIK)
Oikaisunhakijan vastine (31-0024-16-OIK)
Oikaisuvaatimuskielelmä täydennyksineen (31-0021-
16-OIK)
Oikaisuvaatimuskielelmä täydennyksineen (31-0022-
16-OIK)
Oikaisuvaatimuskielelmä täydennyksineen (31-0023-
16-OIK)
Oikaisuvaatimuskielelmä (31-0024-16-OIK)
Oikaisuvaatimuskielelmä (31-0025-16-OIK)
Rakennuslupapäätös liitteineen
Valokuvia rakennuspaikalta
Yritystonttitoimiston toimistopäällikön päätös alueen
lyhytaikaisesta uudelleen vuokraamisesta 5.10.2016
Yritystonttitoimiston toimistopäällikön päätös
määräalan lyhytaikaisesta uudelleen vuokraamisesta
11.12.2015

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
21.10.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Ulpu Juvalainen
rakennuslakimies

Päätös

Merkittiin, että liitteet numero 20 ja 21 (rakennusvalvontavirastoon

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

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

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

17.10.2016 saapuneet kannanotot) oli jaettu pöydälle.

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että jäsen Kivistö jätti asiassa vastaehdotusta tekemättä seuraavansisältöisen eriävän mielipiteen:

"Rakennus ei mielestäni sovellu rakennettuun ympäristöön."

PÄÄTÖS VAKUUDEN HYVÄKSYMISESTÄ

Aiempi käsittely: 04.10.2016 § 305
Tulos: Esittelijä poistanut asian esityslistalta.

Tunnus 31-0006-16-VAK

Rakennuspaikka Lauttasaari, 091-414-0001-0002
Särkiniemen puisto

Asetettu vakuus 40000 euroa

Esittelijän perustelut ALOITTAMISOIKEUS

Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston vs. yliarkkitehti on päätöksellään 4.8.2016 § 262 myöntänyt Raksa Catering Oy:lle rakennusluvan (tunnus 31-1080-15-A) kahvilarakennuksen rakentamiselle. Rakennuspaikka sijaitsee Särkiniemen puistossa (kiinteistö 091-414-0001-0002) osoitteessa Itälahdenkatu 1a. Rakennusluvasta on jätetty viisi oikaisuvaatimusta, jotka koskevat muun muassa rakennuslupahakemuksen vireilläolosta tiedottamista, rakennuksen kokoa ja soveltuvuutta ympäristöön, rakennuksen aiheuttamia häiriöitä sekä kysymystä siitä, hallitseeko hakija rakennuspaikkaa. Oikaisuvaatimuksen ovat jättäneet:

- XXXXX XXXXXXXXX (31-0021-16-OIK),
- XXXXXXXX XXXXXXXXX (31-0022-16-OIK),
- XXXXX XXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXX, XXXX XXXXXXX, XXXX XXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXX, XXXXX XXXX ja XXXXXXX XXXXX (31-23-16-OIK),
- Asunto Oy Puistonportti Bostads Ab (31-0024-16-OIK) sekä
- XXXXX XXXXXXXX (31-0025-16-OIK).

Raksa Catering Oy on hakenut aloittamisoikeutta seuraaville rakennusluvan 31-1080-15-A mukaisille rakennustoille:

- anturoiden/sokkelien tekeminen, maanrakennustyöt
- rakennus vesikattoon asti alushuopineen sekä ikkunat ja ovet kiinni asennettuina
- terassien pilarien valaminen ja runkojen asentaminen
- vesijohdon/viemärien louhiminen sokkelin alta
- maa-ainesten poistaminen tontilta

- kunnallistekniikan rakentaminen liitoskohdasta kahvilalle
Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

"poikkeuslupa myönnetty, rakennuslupa myönnetty. Uskomme että lupa saa lainvoimaisuuden. Hanke olisi hyvä saada käyntiin ennen talven tuloa, säältä suojaan. Kunnallistekniikan työt tehdään yhdessä Särkiniemen Mökkiläisten RY:n kanssa ja työt tekee STARA ja työt pitäisi aloittaa ensitilassa."

Hakija on asettanut hyväksyttävän, 40 000 euron suuruisen vakuuden.

SOVELLETTAVA LAINKOHTA

Maankäyttö- ja rakennuslaki 144 § (2.9.2005/730)
Aloittamisoikeus

Lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa taikka 161, 162 tai 163 §:ssä säädettyä laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Oikeudesta päätetään edellä tarkoitetun päätöksen yhteydessä. Muutoksenhakutuomioistuin voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeuden päätöksestä tässä momentissa tarkoitetussa asiassa voidaan valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain pääasian ratkaisusta tehtävän valituksen yhteydessä.

Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu oikeus voidaan samoin edellytyksin myöntää myös valitusajan kuluessa tai 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä erikseen tehdystä hakemuksesta. Päätös on tehtävä ilman tarpeetonta viivytystä. Päätöksen antamiseen sovelletaan, mitä 142 §:ssä säädetään. Lisäksi myönnetystä oikeudesta on välittömästi ilmoitettava hallinto-oikeudelle sekä muutosta hakeneille. Se, joka on valittanut pääasiassa tehdystä päätöksestä, voi hallinto-oikeudessa vaatia tässä momentissa tarkoitettua ratkaisua

kumottavaksi tai muutettavaksi ilman, että hänen olisi siitä erikseen valitettava. Muutoksenhausta on muutoin voimassa, mitä 1 momentissa säädetään.

Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske valtiota, kuntaa eikä kuntayhtymää.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä asetetun vakuuden ja myöntää Raksa Catering Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla oikeuden aloittamisoikeushakemuksen mukaisten rakennustöiden suorittamiseen ennen kuin rakennuslupa on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus).

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

Hakija on tehnyt aloittamisoikeushakemuksen määräajassa ja esittänyt hakemukselleen maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun perustellun syyn. Hakija on perustellut hakemustaan muun muassa aikataulusyillä kuten hankkeen suojaan saamisella ennen talven tuloa sekä kunnallistekniikan tekemisellä yhdessä Särkiniemen Mökkiläiset r.y.:n kanssa sekä sillä, että oikaisuvaatimuksen alainen lupa on asiassa aiemmin tehdyn, lainvoimaisen poikkeamispäätöksen mukainen.

Rakennuslupapäätöksen täytäntöönpano ei tee muutoshakua hyödyttömäksi. Jos rakennuslupapäätös kumottaisiin tai päätöstä muutettaisiin oikaisuvaatimuksen tai valituksen johdosta, asiantila rakennuspaikalla on mahdollista palauttaa riittävällä tavalla ennalleen luvanhakija asettaman vakuuden turvin. Rakentaminen lainvoimaa vailla olevan rakennuslupan perusteella tapahtuu aina luvanhakijan omalla riskillä.

Hakija on asettanut hyväksyttävän vakuuden niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voivat aiheuttaa.

Muutoshakutuomioistuimella voi kieltää tämän päätöksen täytäntöönpanon.

Aloittamisoikeuden nojalla tehtävässä rakennustyössä on noudatettava rakennuslupan 31-1080-15-A ehtoja.

Pöytäkirjanotteet

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään postitse hakijalle sekä

oikaisuvaatimusten tekijöille. XXXXX XXXXXXXXXlle, XXXXX
XXXXXXXXXXXXlle, XXXXXXXX XXXXXXXXXXlle, XXXXX
XXXXXXXXXXXXlle, XXXX XXXXXXXlle, XXXX XXXXXXXXXXlle,
XXXXX XXXXXXXlle, XXXXX XXXXXXXlle ja XXXXXX XXXXXXXlle
lähetetään kuitenkin yhteinen ote XXXXX XXXXXXXXn
oikaisuvaatimusasiassa ilmoittamaan prosessiosoitteeseen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 144 §

Liitteet

Aloittamisoikeushakemus
Sijaintikartta
Tilivarojen panttausilmoitus

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
21.10.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Ulpu Juvalainen
rakennuslakimies

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	13-1086-16-A
Hakija	Kiinteistövirasto
Rakennuspaikka	Etu-Töölö, 091-013-9903-0100 Hiekkarannantie 6
Pinta-ala	237392 m ²
Kaava	12290
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	1382 m ²
Rakennettu kerrosala	2289 m ²
Alueen käyttö	Puisto VP) Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009 Hietaniemen hautausmaat)
Pääsuunnittelija	Perko Tomi arkkitehti Arkk tsto Perko Oy

Rakennustoimenpide Koulun ja päiväkodin tilapäiset väistötilat

Taivalsaaren niemekkeelle Hiekkarannantien varteen rakennetaan väliaikainen väistötilarakennus C, sekä yhdistetään olemassa olevat väistötilat A ja B (rakennuslupa 13-2867-15-A) päiväkotikäytöstä kokonaisuudessaan päiväkoti- ja koulurakennus Minervaskolanin käyttöön.

Lupaa haetaan tilapäisenä viiden vuoden ajalle 30.9.2016-30.9.2021. Kerrosalaa tässä toisessa vaiheessa rakennetaan 690 m².

Rakennus tässä 2. vaiheessa muodostuu L-mutoisesta harjakattoisesta paviljongista. Julkisivut verhotaan kaikilta sivuiltaan pystysuuntaisilla, vaaleaksi käsitellyillä puurimoilla, joissa rimojen leveillä sivuilla käytetään myös tehostevärejä. Tontti aidataan tumman vihreällä 1400 mm korkealla teräsriläaidalla.

Lisäselvitys 1.vaiheessa on rakennettu kaksi määräaikaista erillistä paviljonkirakennusta.
Kaavoittajan aiemman luvan (1.vaihe,13-2867-15-A) yhteydessä annetussa kannanotossa pyydetään huomioimaan mm. lähistön kasvillisuus, ja että rakentamisen tulee pääsääntöisesti pysyä hiekkakentän puolella.

Kentän itäinen puoli tulee jättää asukaspysäköintialueeksi, sekä piha-alue ja autopaikat on erotettava toisistaan aidalla.
Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon suunnitelmassa.

Rakennushankkeseen ryhtyvän tilaelementteihin kohdistuvat toiminnalliset ja tekniset vaatimukset ja laadunvarmistus on kuvattu tämän lupahakemukseen liitteessä.
Mahdolliset poikkeukset teknisistä määräyksistä ovat määräaikaaisuudesta johtuen vähäisiä.

Kuuleminen Ilmoitus naapureille rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys, sijainti ja asemakaavan sisältö huomioon ottaen.
Helsingin kaupunki omistaa ympäröivän puistoalueen ja liikuntatoimelle varatun kentän.

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	690 m ²
Tilavuus	2390 m ³
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset
Osastoivat rakennusosat:
taulukko 7.2.1, sarake 5

Päätösehdotus Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

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

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

Tilat saavat olla luvanmukaisessa käytössä kauintaan 30.9.2021 saakka.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontaviraston lisäksi rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta ja liikuntavirastosta.

Tarvittavien perustus-, infra- piha- ja aitarakennustöiden sekä käytön aikaisen kulutuksen ja purkutöiden on otettava huomioon puiston läheiset puut, ja varmistettava tarpeellinen suojaetäisyys vanhoihin mäntyihin niiden juuristoa vahingoittamatta.

Ennen tilojen käyttöönottoa tulee mittauksin osoittaa riittävien ääniolosuhteiden saavuttaminen käyttötarkoituksen mukaisissa tiloissa.

Työssä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennuksesta on toimitettava energiaselvitys ennen rakennustöiden aloittamista. Rakennuksen ilmanvuotoluvusta on esitettävä selvitys loppukatselmuksen yhteydessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 §, 133§, 176 §

Liitteet

Hakemus
Selvitys suunnittelijoista
Lisäselvitys rakennuslupahakemukseen

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 21.10.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Markku Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26429

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	24-1428-16-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Gadolininkatu 1
Rakennuspaikka	Kumpula, 091-024-0960-0005 Gadolininkatu 1
Pinta-ala	3198 m ²
Kaava	Asemakaava 12336
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	4600 m ²
Alueen käyttö	Kaavatontti 5 muodostuu tontista 2 AK Asuinkerrostalojen korttelialue. ma maanalainen tila. ma-lpa maanlainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja.
Pääsuunnittelija	Sivula Karla arkkitehti Arkk tsto Helamaa ja Pulkkinen Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon ja maanalaisen autohallin rakentaminen.

Kumpulan yliopistoalueen tuntumaan rakennetaan viisikerroksinen kellarillinen asuinkerrostalo.

Hanketta kosken on 27.9.2016 annettu maisematyölausunto 24-2434-16-M koskien valmistelevia töitä, kuten raivaus-, maankuorinta- ja kaivuutöitä sekä täsmälouhintaa.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta. Rakennetaan 83 asuinhuoneistoa, joista suurin on 4 h+k 88 m² ja pienin 1 h+kt 29 m². Keskipinta-ala on 45 m². Kellarikerrokseen rakennetaan Gadolininkadulle suuntautuva liiketila, pääosa asukkaiden yhteiskäyttöisistä tiloista sekä autohalli. Ylimpään, eli 5. kerrokseen rakennetaan asemakaavan edellyttämästi sauna ja monikäyttötila. Rakennetaan S1-luokan väestönsuoja

Julkisivut

Pääasiallinen julkisivumateriaali on asemakaavan edellyttämällä tavalla vaalea paikalla muurattu tiili. Osa julkisivupinnoista sekä parvekkeiden kaiteet ovat pintakäsiteltyä lasia. Osa julkisivupinnoista on levyverhoiltu, osa on betonia ja valkobetonia.

Parvekkeita lasitetaan pystypuitteettomilla parvekelaseilla. Pihasivustalle rakennetaan asuntokohtaiset aidatut maantasoterassit sekä pergola.

Tontin käyttö

Rakennuspaikka on rinnetontti. Aiempia kulkuväyliä ja niitä reunustavia tukimuureja puretaan. Paikalla olevaa kalliopintaa säilytetään. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan autohallin päällä olevalle kansipiha-alueelle. Autohalliin rakennetaan 22 autopaikkaa, joista kaksi mitoitetaan liikkumisesteisten käyttöön. Piha-alueelle, asemakaavan pysäköimispaikaksi (p) osoittamalle tontinosalle rakennetaan 24 autopaikkaa. Lisäksi rakennuksen pohjoissivustan piha-alueelle rakennetaan 1 liikkumisesteiseen käyttöön mitoitettu autopaikka. Rakennetaan yhteensä 168 polkupyöräpaikkaa, joista 10 rakennetaan piha-alueelle vieraspaikoiksi. Hulevesiä viivytetään istutus- ja louhekaistaleilla, minkä jälkeen ne johdetaan sadevesikaivoihin.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu.

Selvitykset

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

Lisäksi hankkeesta on toimitettu

maisematyölausuntohakemuksen yhteydessä geosuunnitelmat, selvitys pientunneleiden päällerakentamisesta sekä alustava rakennesuunnitelma vesijohdon suojauksesta rusnauksen aikana. Lisäksi on toimitettu palotekninen selvitys, selvitykset työmaa-aikaisesta kosteudenhallinnasta sekä alustava piha- ja pintavesisuunnitelma.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on 23.3.2016 antamassa lausunnossa (24-655-16 -E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset julkisivujen sekä pihan yksityiskohtia koskevilla ehdoilla. Lausunnosta seuraten on julkisivusuunnitelmaa muutettu. Yksityiskohtainen piha- ja istutussuunnitelma on lupamääräyksenä.

Asemakaavan laatija kannanotossaan 27.6.2016 ei ole puoltanut asemakaavapoikkeamaa koskien julkisivumateriaalia.

Suunnitelma on tältä osin muutettu asemakaavan mukaiseksi.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on täydentänyt kuulemalla naapurit rakennusalarajailityksiä koskien.

Rakennuspaikan länsisivustan tontin 24960/2(4) haltija on huomauttanut jätteiden syväkeräysjärjestelmän sijainnista. Huomautuksesta seuraten on suunnitelmaa muutettu.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeamat:

1. rakennuspaikan topografian takia sijaitsevat sisäänkäynnit päädyissä ja pihalla,
 2. rakennetaan 1 ap / 135 k-m² noudattaen kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämää laskentaohjetta asuintonteilla,
 3. rakennusalarajoista poiketaan enimmillään 1,18 metrin verran viereisen tontin toiminnan edellyttämien rakennusosien turvaetäisyysvaatimusten takia.
- Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa poikkeamiin. Poikkeamat ovat perustellut sekä todettavissa vähäisiksi ja hyväksyttäviksi.

Rakennusoikeus

4600 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,0 % tontin kerrosalasta

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. li 50: Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa.
2. rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja.
3. ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on rakennettava sauna ja monikäyttötilaa asukkaiden käyttöön.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus
asuinkerrosalaa

KäytettyRakennetaanPuretaanYhteensä
4600 4600

	18.10.2016	§ 319	53
	lisäkerrosalaa 1	50	50
	lisäkerrosalaa 2	185	185
	lisäkerrosalaa 3	78	78
	Asukkaiden kerhotiloja	65	65
	MRL 115 § 3 mom.	145	145

Autopaikat	Rakennetut	47
	Yhteensä	47

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	87	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6527 m ²
Tilavuus	18750 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Irtaimistovaraston kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sarake 2.

Irtaimistovaraston rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 2.

Autosuojat RakMK E4

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Muu erityisalan 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 pyydetty 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.

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

Kosteudenhallinta:

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista on rakennushankkeeseen ryhtyvän esitettävä rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle riskianalyysi kosteusriskien osalta sekä laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §) kosteudenhallintaa koskien. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on nimettävä kosteudenhallinnasta vastaava henkilö tai hyväksyttävä erityisalan työnjohtaja.

Aloituskokoukseen mennessä on rakennusvalvontavirastoon toimitettava tontilla olevan vesijohdon suojaukseen liittyvät, suunnittelijan allekirjoittamat suunnitelmat.

Aloituskokouksessa otetaan huomioon, mitä hanketta koskevassa maisematyölausunnossa 24-2434-16-M on edellytetty.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontin oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Tontille rakennettavia tiloja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin kemian laitoksen syklotronihallin rakenteet on vahvistettu ja poistoilmahormi korotettu säteilyturvakeskuksen hyväksymällä tavalla. Korotuksen luvanvaraisuus tulee varmistaa yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa ennen korotustyöhön ryhtymistä.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun ilmoitusmenettelyn mukainen tarkastusasiakirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117a-117i §, 121 a §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 § ja 175 §.

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Esteettömyysselvitys
Rakennushankeselvitys
Selvitys poikkeamisista
Kaavoittajan kannanotto
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Kerrosalakaavio
Naapurikuulemisasiakirjat
Naapurin huomautus
Rakennetekninen kosteudenhallintaselvitys
Rakennuttajan kosteudenhallinta-asiakirja

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 21.10.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	32-2047-16-A
Hakija	Aro-Yhtymä Oy
Rakennuspaikka	Konala, 091-032-0034-0010 Ristipellontie 1-5
Pinta-ala	12973 m ²
Kaava	11558
Lainvoimaisuus	2007
Sallittu kerrosala	12973 m ²
Alueen käyttö	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisvaatimuksia (TY).
	Tontille saa sijoittaa myyntinäyttely-, toimisto- ja muita vastaavia tiloja enintään 45 % sallitusta kerrosalasta.
Pääsuunnittelija	Laine Matti rakennusarkkitehti Arkkitehtuuri-toimisto Matti Laine Oy

Rakennustoimenpide Autotalon rakentaminen; huolto-, korjaus- ja myyntinäyttelytilat

Teollisuus- ja varastorakennusten kortteliin rakennetaan autotalo, johon sijoitetaan huolto-, korjaus- ja myyntinäyttelytiloja.

Kohteeseen on myönnetty purkamislupa 32-1856-16-P , toimistorakennuksen ja kahden autokorjaamo-huoltorakennuksen purkaminen.

Purettujen kohteiden tilalle rakennetaan autotalo, johon sijoitetaan kellarikerrokseen autopaikkoja, sosiaali-tiloja, varastoja, teknisiä tiloja sekä S1-luokan väestösuoja (normaaliajan käyttö sosiaali-tiloina). Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan korikorjaamo ja -maalaamo, autojen huolto- ja korjaamo-tiloja sekä osa varaosavarastoista. Toisessa kerroksessa on autojen myyntinäyttelytilaa.

Julkisivut

Seinien päämateriaalina on sileä hienopesty uritettu valkobetoni ja lasi / julkisivulasi. Osalla rakennusta on musta tai harmaa julkisivulevy, ajotason kaiteet ovat valkoiset ja rakennuksen katteena on bitumikermikate.

Piha-alueet

Ristipellontien piha-aluetta on korotettu, mutta istutusalue muokataan niin, että se maisemoi tasoeron. Pihalle rakennetaan 162 autopaikkaa ja talon kellarikerrokseen 167 ap, yhteensä 331 autopaikkaa. Polkupyörille on varattu 15 paikkaa kellarikerrokseen sosiaalityötilojen läheisyyteen.

Kohteessa otetaan huomioon esteettömyyden vaatimukset sekä rakennuksen sisäänkäyntialueella että kaikissa tiloissa, jotka ovat yleisessä käytössä.

Hankkeesta on toimitettu erillinen hankesuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Selvitykset:

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

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Lausunnot :

Kaupunkikuvaneuvottelukunta ei puoltanut hanketta lausunnossaan 11.5.2016 lähinnä julkisivujen ja pihan osalta. Hanketta käsiteltiin 14.6.2016 neuvottelussa, jossa julkisivujen suunnittelijaksi oli kiinnitetty uusi arkkitehti ja siinä hanke todettiin luvan myöntämisen edellytykset täyttäväksi myös julkisivujen ja pihan osalta.

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

Hankkeessa poiketaan rakennusalueen rajoista. Vihdintien puoleinen julkisivu halutaan rakentaa samaan linjaan kuin alueelle rakennettu Lidl (Ristipellontie 9) ja Ristipellontien puoleinen istutuskaisla halutaan toteuttaa saman levyisenä kuin viereisillä tonteilla Ristipellontie 7:ssä ja Ristipellontie 9:ssä. Tässä suunnitelmassa rakennus sijaitsee 3940 mm Vihdintien

puoleisesta rajasta ja tällöin poiketaan rakennusalueen rajasta luoteisnurkassa n.15,6 m ja kaakkoisnurkassa n. 16,1 m. Ristipellontien puoleinen viheralue on kapeimmalta kohdaltaan 2500 mm asemakaavan 6 m vaatimuksen sijaan. Perusteluksi hakija esittää tontin tarkoituksenmukaisen käytön mahdollistamista siten, että rakennuksen piha jää Ristipellontien puolelle ja rakennus muodostaa melumuurin Vihdintien melua vastaan. Rakennuksen sijoitteluperiaate noudattaa viereisten tonttien uusien rakennusten linjauksia.

Poikkeamista voidaan pitää edellä mainituin perusteluin ja rakennuksen sijainti sekä asemakaava huomioiden vähäisenä ja perusteltuna. Niistä on neuvoteltu myös kaavoittajan kanssa ja ne on käsitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa.

Rakennusoikeus 12 973 k-m2 teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalaa

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
toimistorakennusten kerrosalaa		535		535
teollisuusrak. krs. alaa		5468		5468
varastorakennusten kerrosalaa		1063		1063
Myyntinäyttelytilaa		4168		4168

Autopaikat	Yhteensä	331
	Rakennetaan	331

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	125	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	17011 m ²
Tilavuus	85630 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

Ennen julkisivutyön toteuttamista on pidettävä mallikatselmus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan kaupunkikuvaosaston edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat.

Ennen aloituskokousta tulee esittää työmaa-aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma sekä selvitys sää- ja olosuhdesuojauksesta.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän 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.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehdittava, että hankkeelle on laadittu kosteudenhallinnan toteutuksen laatusuunnitelma, joka sisältää toteuttajan osaamisen ja voimavarojen arvioinnin asetettuihin vaatimuksiin nähden sekä toteuttajan hankeorganisaation vastuuhenkilöt.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän nimettävä kosteudenhallinnasta vastaava henkilö tai hyväksyttävä kosteudenhallinnasta vastaava erityisalan työnjohtaja sekä laadittava selvitys hänen kelpoisuudestaan ja edellytyksistään hoitaa tehtäviään.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, ja 175 §

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Ilmoitus väestönsuojasta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankeselvitys

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 21.10.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

18.10.2016

§ 320

61

Käsittelijä Helena Koski
 lupa-arkkitehti
 puh. 310 26401

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	49-1478-16-A
Hakija	Kiinteistövirasto
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0052-0001 Köökarinkuja 5
Pinta-ala	14242 m ²
Kaava	10057
Lainvoimaisuus	1993
Rakennettu kerrosala	1006 m ²
Alueen käyttö	Yleisten rakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Hyvärilä Jussi Aleks arkkitehti Rakennusvirasto / ARK, aat

Rakennustoimenpide Rakennetaan lasten päiväkoti ja puretaan nykyinen päiväkoti

Tontille rakennetaan kaksikerroksinen lasten päiväkoti. Rakennuksen salia tullaan käyttämään myös kokoontumistilana. Tontin itäsivustalle sijoittuu 5 maalämpöpöräkaivoa.

Rakennuspaikalla sijaitseva lasten päiväkoti vuodelta 1969 puretaan, koska sen perusrakennuksen ja laajentamisen ei ole todettu tarjoavan ratkaisua, joka palvelisi tarpeita. Purkaminen alkaa uuden päiväkodin valmistuttua, toiminnan siirryttyä uuteen rakennukseen.

Uudisrakentamisen tavoitteena on kokonaistaloudellisesti edullinen, energiatehokas ratkaisu ja varhaiskasvatusviraston tavoitteiden mukaisesti riittävän iso päiväkoti. Suunnittelun lähtökohtana on kaupungin päiväkotihankkeissa sovellettu konseptiajattelu (ns. YY-KAA-KOO).

Kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätöksellä (49-3211-15-S, 9.2.2016) tontin rakennusoikeutta on nostettu uudisrakentamista varten. Poikkeamispäätös on lainvoimainen.

Tontin käyttö ja pohjaratkaisu

Tontilla olevaa luonnontilaista maastoa ja puustoa säilytetään mahdollisimman paljon. Toiminnallinen päiväkodin piha-alue sijaitsee omana kokonaisuutenaan purettavan päiväkodin

kohdalla. Pihalla on omat alueensa ja leikkivälineet eri-ikäisille lapsille. Pihan rakennelmat on jaoteltu eri puolille; ne luovat pienempää mittakaavaa ja jakavat toimintoja.

Tontin nykyinen katuliittymä jää saattoliikenteen käyttöön ja pysäköinnille on osoitettu erillinen paikka tontilla. Saattoliikenteen pysäköintiin osoitetaan paikkoja myös läheiselle Köökarinkujan päässä olevalle pysäköintipaikalle. Ratkaisusta on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston kanssa.

Sisätilojen suunnittelussa lähtökohtina ovat olleet näkymät ulos sekä tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys. Hierarkisesti on aputilat ja päätilat on korostettu huonekorkeuden vaihteluilla. Ilmanvaihtokonehuoneet sijaitsevat kellarikerroksessa sekä toisessa kerroksessa rakennuksen nivelkohdassa.

Julkisivut

Uudisrakennus on kaupunkikuvallisesti, massoitteeltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan sovitettu alueen olevien rakennusten arkkitehtoniseen ilmeeseen. Ulkoseinän päämateriaali on julkisivutiili. Muuratuissa osissa on tiilenvärinen erikoissauma. Sisäpihan julkisivujen otsapinnoilla on rapattu rakennuslevy. Sisäänvedot pihan puolella ovat kuitusementtilevyä.

Purkaminen

Kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole huomautettavaa purkamiseen liittyen. Kaupunginmuseo toteaa kannanotossaan, että rakennuksen säilyttämisen vaativa korjaaminen olisi niin kattavaa, että säilyttämisen mielekkyys on kyseenalaista. Kaupunginmuseo kuitenkin pitää purkamista valitettavana rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen takia.

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.

Selvitykset ja 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
---	--	---	---

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

Kosteudenhallintaselvitys on toimitettu.

Rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A.

Rakennus on esteetön ja hankkeeseen on laadittu esteettömyyslausunto (Pirjo Tujula / HKR). Esteetön kulku ja henkilöliikenne rakennuksen aulaan ja ensimmäisen kerroksen ryhmäalueille on toteutettu pihaluiskalla (kaltevuus 1/20 eli 5%). Rakennus varustetaan automaattiovisella hissillä.

Ympäristökeskuksen ympäristöterveysyksikkö, varhaiskasvatusviraston työsuojelutoimikunta ja pelastuslaitos ovat antaneet kannanottonsa suunnitelmista.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 15.6.2016 todennut suunnitteluratkaisun selkeäksi ja massoitteeltaan ympäristöön sopivaksi huomauttaen kuitenkin leikkisyyden ja elämyksellisyyden lisäämisestä mm. väriytykseen. Suunnittelija on muokannut pihaporrasta ja väritysratkaisua. Neuvottelukunnan toiveen mukaisesti luokkahuonemaisuutta on poistettu avaamalla tiloja ulos ja sisäkäytävälle. Lisäksi pihasuunnitelmassa on osoitettu alueet, jotka säilytetään luonnonmukaisina.

Kuuleminen

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

Naapuritontin asukas (tontilta 49051/3, Köökarinkuja 3) on lähettänyt kirjeen, jossa hän mainitsee asiakirjojen puutteellisuuksia, huomauttaa äänimelun lisääntymisestä liittyen erityisesti päiväkodin pelikenttään ja lisäksi esittää kantanaan, että valkoinen, massiivinen kivirakennus ei sovi ympäristöön. Rakentaminen pienentää lähimetsää, joka on alueen asukkaille tärkeä. Hän katsoo hankkeen aiheuttavan asunnon arvon laskua.

Luvanhakija on toimittanut vastineen naapurikannanoton johdosta ja toteaa mm., että puustoa ko. naapurin suunnalla säästetään, että puustoa muutoinkin varjellaan sekä suunnitelmissa että työmaaratkaisuihin ja että lisäistutuksilla, pihan rakennelmilla ja materiaalivalinnoilla pyritään hallitsemaan pihamelua.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennus ylittää rakennusalan rajan itään, puistoon päin 0,35 metriä. Perusteena on rakentamisen sovittaminen tontin vaihtelevaan kalliomaastoon.

Uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen päiväkotitoiminta muuttaa tontin sisällä vanhasta uuteen rakennukseen ja sen jälkeen vanha päiväkoti puretaan. Muuton ja purkamisen aikana tontin rakennusoikeus ylittyy vanhan rakennuksen kerrosalan (1006 m²) verran. Asiasta on annettu erillinen määräys tässä lupapäätöksessä.

Rakennusoikeus 2075 m² (poikkeamispäätöksen sallima rakennusoikeus)

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
yleisten rakennusten kerrosalaa	1006	2075	1006	2075

Autopaikat	Rakennetut	8
	Yhteensä	8

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
	S1	42	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	2499 m ²
Tilavuus	10990 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 54 § mukaisesti vahvistetaan kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 110 henkilöä.

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
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus
 - lämpökaivon 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.

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

Luvanhakijan tulee huolehtia, että purkaminen tapahtuu turvallisesti. Hakijan on huolehdittava, 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.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

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

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Uudisrakennus saadaan ottaa käyttöön vaikka nykyinen päiväkotia on vielä purkamatta. Purkaminen tulee aloittaa uudisrakennuksen käyttöönottoa koskevan rakennusvalvonnan katselmuksen jälkeen ilman viivettä ja se tulee loppuunsaattaa vuoden kuluessa käyttöönottokatselmuksesta.

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi.

Ennen julkisivutöiden aloittamista tulee lopulliset värivalinnat esittää työmaalla järjestettävässä mallikatselmuksessa, johon tulee kutsua rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston edustaja.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 0.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Kokoontumistilan seinään näkyvälle paikalle on kiinnitettävä kyltti, joka kertoo tilassa samanaikaisesti oleskelevien henkilöiden enimmäismäärän 110 henkilöä.

Päätösote toimitetaan tiedoksi hankkeesta huomauttaneelle naapuritontin asukkaalle tontilla 49051/3.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätösehdotuksen perustelut

Viereisen asunto-osakeyhtiön osakas on huomauttanut hankkeesta. Maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaan yksittäisellä asunto-osakeyhtiön osakkaalla ei ole pääsääntöisesti valitusoikeutta rakennuslupapäätöksestä. Naapurin huomautuksen johdosta kuitenkin todetaan seuraavaa.

Rakentaminen on pääosin asemakaavan mukaista. Rakennusoikeuteen liittyvälle poikkeamiselle on haettu poikkeamispäätös, joka on lainvoimainen. Sijoittumiseen sekä muuton ja purkamisen aiheuttamaan väliaikaiseen rakennusoikeuslitykseen liittyville vähäisille poikkeamisille on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettu erityinen syy.

Uudisrakennus on sovitettu ympäristöön materiaaleiltaan, muodoltaan ja väreiltään. Rakennus on selkeälinjainen kuten olevat rakennukset naapurustossa.

Rakennuspaikan maisemalliset ja kasvustoon liittyvät arvot on huomioitu lupahakemuksen liitteeksi toimitetussa pihasuunnitelmassa. Viereisiä metsäosia säilytetään hankkeeseen ryhtyvän antaman vastineen mukaisesti mahdollisimman kattavasti.

Suunnitelmia on muutoinakin täsmennetty lupahakemuksen käsittelyn kuluessa. Asiakirjat on laadittu määräysten mukaisesti.

Pihameluasiat on hakijan toimesta huomioitu pihaa suunniteltaessa.

Rakennuslupapäätökseen liittyvä poikkeaminen asemakaavasta on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä lueteltujen edellytysten mukainen. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä

vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 125 §, 127 §, 133 §, 135 §, 139 § ja 175 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 54 §, 67 § ja 69 §

Liitteet

Hakemus
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Poikkeamispäätös
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Kaupunginmuseon kannanotto

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 21.10.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Hannu Litovuo
arkkitehti
puh. 310 26345

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	49-1549-16-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Bianca
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0094-0001 Rosalankuja 1
Pinta-ala	6329 m ²
Kaava	12000
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	5290 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Selonen Kari arkkitehti Arkkitehdit Optiplan Oy

Rakennustoimenpide Rakennetaan neljä asuinkerrostaloa ja pysäköintihalli ja anotaan aloittamisoikeutta

Rakennetaan neljä 4-6-kerroksista asuinkerrostaloa. Asunnot ovat HITAS-asuntoja. Rakennusten väliin rakennetaan pysäköintihalli, jonka päälle sijoittuu asuntojen pihatoiminnot.

Pohjaratkaisut ja julkisivut

Asuntoja on 57 kpl. Huoneistojen keskipinta-ala on 78 m². Asunnot ovat kooltaan 35,5 - 98m². Yhteistilat ovat maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa (talo A).

Rakennuksen julkisivumateriaalina korttelin ulkokehällä on valkoinen monikerrosrappaus ja sisäpihan puoleisilla julkisivuilla puhtaaksimuurattu tumma tiili sekä parvekkeiden kaiteiden kohdalla laattapintainen betonielementti. Kohteen kulmiin sijoittuvat värilliset erkkeriparvekkeet ovat levytettyjä. Parvekkeet ovat lasitettuja.

Tontin käyttö

Asemakaavan vaatimus on yhteensä 53 autopaikkaa. Näistä 36 autopaikkaa on sijoitettu tontille pihakannen alapuoliseen pysäköintihalliin, ja loput 17 autopaikkaa on sijoitettu viereiselle LPA-alueelle rakennettuun pysäköintitaloon.

Pysäköintipaikat ovat asemakaavan mukaiset (asuinkerrostalo, omistusasuntoja eli autopaikkavaatimus 1 ap/ 100 kem2 -> 5 290 kem2 / 100 = 53 ap). Autopaikoista 3 kpl on liikuntaesteisille varattuja le-autopaikkoja. Ajoyhteys autohalliin sijaitsee tontin eteläkulmassa.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus on 1pp/ 30 kem2 (4 575 kem2/ 30 = 153 pp) joista 75% pitää sijaita sisätiloissa. Polkupyöräpaikkamäärä on kaavan mukainen. Luvan hakija esittää osittain kaksikerrostelineen käyttämistä polkupyörän säilyttämisessä. Ratkaisusta on toimitettu liiteselvitys.

Alueelle ollaan toteuttamassa jätteen imukeräysjärjestelmää. Pihalle on suunniteltu keräyspiste.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka on keskimäinen luokka R2 (1-3). Hankkeeseen liittyy rajattu erityismenettely jälkijännitetyn kannen rakenneratkaisun johdosta.

Hakija on toimittanut kosteudenhallintaselvityksen.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Lausunnot

Kruunuvuorenrannan alueryhmä puoltaa hanketta.

Aloittamisoikeus

Hakija perustelee aloittamisoikutta sillä, että rakennusten perustamiseen liittyvät työt on hyvä saada valmiiksi ennen talven tuloa.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusalan rajan ylittäminen: Rakennukset B, C ja D ylittävät rakennusalueen rajan. Ylitys on suurimmillaan 1,1 metriä. Ylitykset ovat puiston ja kadun suuntaan.

Rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun ylittäminen: Rakennuksen ylimpien kerrosten sisäänvedetyt, kerrosluvultaan matalammat rakennuksen nurkkaosat ylittävät suurimman sallitun rakennusosan kerrosluvun.

Hakija perustelee poikkeamisia rakentamisen sovittamisella tontin vaikeamuotoiseen maastoon ja rakennusmassoittelun monimuotoistamisella.

Rakennusoikeus

5290 m²

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- lisäkerrosala 1: porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan edellyttäen, että ylitys lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa
- lisäkerrosala 2: asumista palvelevat huolto-, varasto- ja yhteistilat sekä tekniset tilat
- lisäkerrosala 3: ulkoseinien 250 mm ylittävät osuudet

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5290		5290
lisäkerrosalaa 1		184		184
lisäkerrosalaa 2		701		701
lisäkerrosalaa 3		265		265

Autopaikat

Rakennetut	53
Kiinteistön ulkopuoliset	17
Yhteensä	53

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7517 m ²
Tilavuus	23190 m ³
Paloluokka	P1

Aloittaminen

Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji

Pankkitalletus

Vakuus

230000 euroa

Vakuuden perusteet

Rakennusten perustamiseen liittyvät työt

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset jäljempänä mainituin määräyksin. 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
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen tulee kirjata myös kiinteistöhuollon toimet, joilla varmistetaan että pelastuslaitoksen vetotikasreitit ovat ympärivuotisesti käyttökunnossa.

Pihakannen runkorakenteen osalta on noudatettava rajattua erityismenettelyä. Toteutuksen työmaavalvonnasta on esitettävä rakennusvalvontavirastolle selvitys ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.3- 2.6, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

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 sekä yksityiskohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelma.

Aloituskokouksessa hakijan tulee esittää luonnonmukaisena säilytettävän alueen työmaa-aikaiset suojausjärjestelyt. Aloituskokouksessa on esitettävä myös suunnitelma suoja-aidoista ja niiden asemoinneista siten että estetään putoaminen pihan viereisiltä kallioilta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa pysäköintipaikoista, alueelliseen yhteiskerhorakennukseen sijoittuvista kerhotiloista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista on

perustettava rasitteet tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 21.10.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Jyrki Kauhanen
arkkitehti

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	49-1925-16-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Kruunu
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0271-0006 Brynhildankuja
Pinta-ala	2077 m ²
Kaava	12010
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	4000 m ²
Alueen käyttö	Erityisasumisen korttelialue, AKS
Pääsuunnittelija	Rothsten Santtu arkkitehti Arkkitehdit Soini & Horto Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennetaan seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo. Asunnot ovat kuulo-, näkö- tai liikkumisrajoitteisten seniorien asumisoikeusasuntoja.

Pohjaratkaisut ja julkisivut

Asuntoja on 49 kpl. Huoneistojen keskipinta-ala on 69,0 m². Asunnot ovat kooltaan 41,0 - 89,0 m².

Suunnitelmassa on otettu huomioon asukkaiden erityistarpeet. Rakennuksen kulkuväylät ovat väljiä ja esteettömyyteen on kiinnitetty erityistä huomioita. Asuntojen kylpyhuoneet voidaan varustaa liikkumisesteisten apuvälineillä kuten kaiteilla ja tukikahvoilla. Eteisissä on tilavaraus pyörätuolille tai muulle apuvälineelle.

Yhteistilat ovat katutasokerroksessa, kellarikerroksessa ja ylimmässä kerroksessa. Irtaimistovarastot on sijoitettu lähelle asuntoja kerroksiin ja mitoitettu helppokäyttöisiksi leveän käytävän avulla. Apu- ja ulkoiluvälinevarastot sijaitsevat pääosin pihan tasossa. Talon ylimmässä kerroksessa on saunaosasto, jossa on esteetön parveke ja lisäksi kattoterassi.

Asemakaavan mukaisesti osa kerhotilarakentamisvelvoitteesta sijoittuu alueellisiin yhteistiloihin.

Koirasaarentien puoleinen pohjoisjulkisivu on puhtaaksi muurattua, rouheaa harmaankirjavaa tiiltä sekä vaaleaa slammausta, joiden avulla pitkä julkisivu on jaettu kahteen osaan. Julkisivussa käytetään samaa tiiltä erilaisina muurauksina, syvennyksinä ja osin ulkonevina pintoina. Pihan puolella on käytetty slammattua ja puhtaaksimuurattua tiiltä sekä sisäänvedoissa ruskeanharmaata puuta.

Tontin käyttö

Tontin autopaikat sijoittuvat viereisellä tontilla sijaitsevaan pysäköintitaloon. Autopaikkojen määrä on 1ap / 200 kem2, yhteensä 20 kpl. Polkupyöräpaikkoja asemakaava edellyttää 1/30 kem2, eli $4000/30 = 134$ kpl. Paikoista 75% on sijoitettava sisätiloihin. Suunnitelmassa on polkupyöräpaikkoja 147 kpl, ja niistä 78 % on rakennuksen sisällä.

Alueelle ollaan toteuttamassa jätteen imukeräysjärjestelmää. Pihalle on suunniteltu keräyspiste.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka on alin luokka R1 (1-3).

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Alueen pilaantuneen maaperän kunnostukseen liittyen on ympäristölupa 50/2014/1, 14.3.2014. Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu kunnostuksen loppuraportti.

Hankkeesta on laadittu poistumisturvallisuusselvitys. Selvitys ja hankkeen paloturvallisuusratkaisu on katsottu pelastuslaitoksella.

Hankkeesta on laadittu työmaan kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeesta on laadittu esteettömyys selvitys. Selvitys on käyty läpi kaupungin esteettömyysasiamiehen kanssa.

Lausunnot

Kruunuvuorenrannan alueryhmä puoltaa hanketta.

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

Poikkeamiset perusteluineen

Ulokeparvekkeet ylittävät rakennusalueen rajaa hieman enemmän kuin rakennusjärjestys sallii, suurimmillaan noin 2,5 m. Samoin kellarin sammutusreittiin liittyvä ulkoporras rakennuksen itäpäässä parvekkeen alla on rakennusalueen ulkopuolella. Rakennuksen eteläjulkisivu ylittää rakennusalueen rajan noin 40mm koko rakennuksen mitalla. Hakija perustelee poikkeamisia riittävän parvekemitoituksen tavoitteella ja rakennuksen optimaalisen sijoitusratkaisun etsimisellä.

Rakennusoikeus 4000 m²

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- lisäkerrosala 1: porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan edellyttäen, että ylitys lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa
- lisäkerrosala 2: asumista palvelevat huolto-, varasto- ja yhteistilat sekä tekniset tilat
- lisäkerrosala 3: ulkoseinien 250 mm ylittävät osuudet

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4000		4000
lisäkerrosalaa 1		389		389
lisäkerrosalaa 2		594		594
lisäkerrosalaa 3		300		300

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
S1	80	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5502 m²
Tilavuus 17862 m³
Paloluokka P1

Päätösehdotus Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

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.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehdittava, että hankkeelle on laadittu yksityiskohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelma, 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.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän laadittava selvitys rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaavan henkilön kelpoisuudesta, asemasta, tehtävistä, vastuista, valtuuksista sekä voimavaroista.

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

Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristökeskukseen ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Pääsuunnittelijan allekirjoituksellaan varmentama päivitetty rakennuksen energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön sitä koskevassa loppukatselmuksessa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 0.9, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa lupahakemuksen liitteenä olevassa rasiteluettelossa mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista on perustettava rasitteet tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet	Hakemus Valtakirja Selvitys suunnittelijoista Naapurin kuuleminen
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 21.10.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Hannu Litovuo arkkitehti puh. 310 26345

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
Rakennettu kerrosala	292 m ²
Alueen käyttö	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

Korttelialueella saa olla asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidolle tarpeellista henkilökuntaa varten (YO1); Tontin osa, jolla olevaa rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa (So1).

Toimenpide **Koulurakennuksen ja sen talousrakennuksen purkaminen**

Haetaan lupaa purkaa Vuosaarella sijaitseva v. 1901 rakennettu hirsirakenteinen koulurakennus ja sen v. 1950 rakennettu hirsirakenteinen talousrakennus. Hakija perustelee toimenpidettä rakennusten huonokuntoisuudella ja alueen käytön uudelleen järjestämisellä.

Hakija on toimittanut muistion, jossa viitataan terveydellisiin ja taloudellisiin lähtökohtiin v. 2009 tehdyssä kuntoarviossa sekä ulkopuolisen asiantuntijan lausunnossa v. 2013.

Asbesti- ja haitta-ainekartoitus on toimitettu rakennusvalvontaan lupahakemuksen yhteydessä ja alustava purkutyösuunnitelma on toimitettu.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha (asemakaavan numero 7331 vuodelta 1975).

SELVITYKSET

Koulurakennuksesta on annettu kaavassa suojelumääräys v. 1975 merkinnällä so1 "tontin osa, jolla olevaa rakennusta ei ilman pakottavaa syytä saa purkaa". Jo yli neljäkymmentävuotta sitten suojelun saanut rakennus on todettu kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaksi ja paikallishistorialle merkitykselliseksi.

Rakennuksen on suunnitellut Hugo Lindberg. Rakennus palveli Vuosaaren ruotsinkielisen kansakoulurakennuksen ja ala-asteen tiloina vuoteen 1998. Tämän jälkeen tiloissa toimi Steiner - päiväkot, jonka toiminta loppui jo noin kymmenen vuotta sitten.

Koulurakennuksen kuntoon liittyen on tehty kaksi selvitystä: Kuntoarvio vuodelta 2009 ja sisäilmatutkimus vuodelta 2013. Vuonna 2009 rakennuksen kantavissa rakenteissa ei havaittu vaurioita muutamia lahonneita ala- ja yläpohjan osia lukuun ottamatta. Vuoden 2013 tutkimuksessa ei ole selvitetty korjaustyön laajuutta vaan todetaan, ettei korjaustyö ole taloudellisesti kannattava. Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti on johtanut sen kunnan heikkenemiseen ja korjaustarpeen laajuuden kasvamiseen.

Kaupunkisuunnitteluviraston, tilakeskuksen ja kaupunginmuseon edustajat ovat käyneet kohteessa 8.6.2016.

Kaupunginmuseo 23.6.2016 antamassa lausunnossaan pitää erittäin valitettavana, että varhaisesta asemakaavallisesta suojelusta huolimatta rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti viimeisten vuosikymmenten aikana on johtanut koulurakennuksen kunnan heikkenemiseen. Mikäli rakennukselle myönnetään purkamislupa, esittää kaupunginmuseo rakennuksen rakennusosien mahdollisimman laajaa kierrättämisvelvollisuutta purkamisluvan ehdoksi.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta toteaa, ettei ole esitetty riittävää pakottavaa syytä rakennuksen purkamiseksi ja hanke on tämän vuoksi asemakaavan vastainen. Hanke ei täytä purkamisluvan myöntämisen edellytyksiä.

Kuuleminen

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

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Kaupunkikuvaneuvottelukunta
28.09.2016
ei puollettu

Päätösehdotus

Haettu lupa evätään koulurakennuksen osalta ja myönnetään talousrakennuksen osalta.

Työn edistymisen mukaan on pyydetty 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.

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

Koulurakennuksen purkaminen merkitsee rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä ja aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle, koska pakottavaa syytä purkamiselle ei ole esitetty. Purkamisen myötä historiallisesti arvokas rakennus menetetään ja kaupunkikuva turmeltuu. Kyseisellä rakennuksella on myös huomattavaa kulttuurihistoriallista arvoa ja paikallishistoriallinen merkitys.

Asemakaavassa tontti on määritelty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja rakennuksella on suojelumääräys so1: Tontin osa, jolla olevaa rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa.

Hakijan esittämät perustelut eli huonokuntoisuus, alueen käytön uudelleen järjestäminen, järjestyshäiriöt, ränsistyminen eivät ole riittävä syy, että purkamisluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Purkaminen on asemakaavan vastaista ja johtaisi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen arvojen hävittämiseen. Tästä syystä ja kaupunkikuvaneuvottelukunnan

kielteisen lausunnon pohjalta purkamislupahakemus evätään
koulurakennuksen osalta.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Valokuvia
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Kaupunginmuseon ennakkolausunto
Karttaote johon on merkitty purettavat rakennukset
Tilakeskuksen muistio

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

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Anne Karppinen
rakennusmestari
puh. 310 26407

Päätös

Merkittiin, että asiaan liittyviä asiakirjoja (kuntoarvio,
sisäilmatutkimus, asemakaava ja asiaan liittyvä muistio) jaettiin
kokouksessa pöydälle.

Asiassa käydyn keskustelun jälkeen rakennuslautakunta päätti
jättää asian pöydälle.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Tunnus	13-0026-16-OIK
Muutoksenhakija	Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 30
Rakennuspaikka	Etu-Töölö, 091-013-0449-0027 Runeberginkatu 30
Pinta-ala	1217 m ²
Kaava	7457
Lainvoimaisuus	1977
Sallittu kerrosala	3650 m ²
Rakennettu kerrosala	5092 m ²
Muutoksenhaun kohde	13-2136-16-C
Päätätjä	Lupayksikön viranhaltijoiden päättämät rakennusluvut ja toimenpideluvat
Päätöspvm	23.08.2016 § 369

Esittelijän perustelut OIKAISUVAATIMUS TOIMENPIDELUPAPÄÄTÖKSESTÄ, JOKA KOSKEE IKKUNOIDEN JA TUULETUSPARVEKKEIDEN OVIENTÄ UUSIMISTA PUUALUMIINI-IKKUNOINA JA -OVINA

RAKENNUSPAIKKA JA MUUTOKSENHAUN ALAINEN TOIMENPIDELUPA

Rakennuspaikka on Etu-Töölössä osoitteessa Runeberginkatu 30 sijaitseva tontti 91-13-449-27, jonka omistaa Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 30. Voimassa olevassa asemakaavassa (nro 7457) vuodelta 1977 kiinteistö on merkitty tontiksi, jolla oleva rakennus on historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. (So) Asemakaavan mukaan kyseessä on asuinkerrostalojen korttelialue, jossa saa olla liike-, toimisto- ja niihin verrattavia huoneistoja ainoastaan kadun varrella olevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. (AKe) Yleiskaava 2002:ssa Etu-Töölö on määritelty rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Lisäksi Etu-Töölön kaupunginosa on mukana Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa RKY 2009.

Kiinteistölle on aiemmin myönnetty ikkunoiden uusimista koskeva toimenpidelupa 13-3350-14-C. Tämän luvan ennakkokäsittelyn (13-0236-14-E) yhteydessä ikkunoiden uusimisesta puualumiini-ikkunoina haettiin kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja kaupunginmuseon lausunnot. Molemmat lausunnot olivat kielteisiä perusteluinaan rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo. Tästä syystä suunnitelmaa kehitettiin ja lopulta lupaa haettiin ikkunoiden uusimiseksi puuikkunoina rakennuksen aikakaudelle tyypillisin detaljein ja ikkunajoin.

30.6.2016 jätetyllä hakemuksella haettiin uudestaan lupaa ikkunoiden uusimiseksi puualumiini-ikkunoina. Koska aikaisemman lupahakemuksen yhteydessä oli saatu kielteiset lausunnot kaupunkikuvaneuvottelukunnalta ja kaupunginmuseolta, ei lausuntoja katsottu tarpeelliseksi pyytää uudestaan. Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 23.8.2016 § 369 evännyt haetun luvan.

Arkkitehti on perustellut päätöstään muun muassa edellä mainituilla asemakaavan merkinnällä ja yleiskaavan määritelmällä sekä rakennuslautakunnan 21.12.2010 hyväksymillä Etu-Töölön korjaustapaohjeilla, joissa todetaan, että ikkunoiden alkuperäinen materiaali on rakennuksen ominaispiirteiden kannalta keskeinen. Mikäli ikkunat on jossain vaiheessa uusittu, tulee ohjeen mukaan harkita ikkunoiden palauttamista alkuperäisen mallin ja materiaalin mukaiseksi. Alkuperäiselle rakentamistavalle vieraiden asennustapojen ja materiaalien vaikutus on julkisivun ja kaupunkikuvan kannalta tuhoisa ja vähentää rakennuksen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Lisäksi arkkitehti viittaa päätöksessään kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja kaupunginmuseon aikaisemman lupahakemuksen yhteydessä antamiin kielteisiin lausuntoihin ja toteaa yhteenvedossa, että Runeberginkatu 30 edustaa 1920-luvun klassismia, jossa ikkunoilla ja niiden alkuperäisellä materiaalilla on pelkistetyssä arkkitehtuurissa suuri merkitys ja että rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla osana yhtenäistä kaupunkikuvallista kokonaisuutta, joten ikkunoiden uusiminen puualumiinisina vaikuttaa alueen yhtenäisyyteen ja arvoon laajemmin eikä vain yksittäiseen rakennukseen.

OIKAISUVAATIMUS

Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 30 hakee oikaisua rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston lupayksikön

arkkitehdin päätökseen 9.9.2016 saapuneella oikaisuvaatimuskirjelmällä. Yhtiö vaatii, että sille on annettava lupa uusia hakemuksensa mukaisesti asuinrakennuksen kaikki asuntojen ja porrashuoneiden ikkunat sekä parvekkeiden ovet puualumiini-ikkunoiksi ja -oviksi. Yhtiö perustelee vaatimuksiaan seuraavasti:

Alkuperäisiä ikkunoita tai parvekkeen ovia ei rakennuksessa ole. Ikkunat vaihdettiin 1960-luvulla ja vuonna 2013 tehdyn kuntotarkastuksen mukaan ikkunat ja ovet ovat kunnostuksen ja uusimisen tarpeessa. Korjauksen laajuus ja hinta huomioon ottaen uusiminen on perustellumpi vaihtoehto.

Hakijan vaatimus on voimassaolevan asemakaavan mukainen. Rakennusta koskee suojelumääräys (So) ja kyse on suojelumääräyksen tulkinnasta. Suojelumääräyksen mukaan kyseessä on tontti, jolla oleva rakennus on historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Suojelumääräys ei sisällä mitään enempää eikä tarkentavia määräyksiä esimerkiksi julkisivun tyylin muuttamisesta. Asemakaavan suojelumääräykset saattavat olla vanhentuneita, kuten kaupunginmuseo on lausunnossaan katsonut, mutta ratkaisu on tehtävä voimassaolevien suojelumääräysten perusteella.

Yhtiö huomauttaa lisäksi, että Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 33 § 3 momentin mukaan kun rakennus on asemakaavassa suojeltu ja siinä on määrätty, että rakennuksen julkisivun tyyliä ei saa muuttaa, tyylin muuttamiseksi katsotaan, ellei erityisistä syistä muuta johdu, muun muassa ikkunapuitteiden ja karmien materiaalin muuttaminen. Lupaharkinnassa voidaan ottaa erityisistä syistä huomioon korjaustavan toimivuus pitkällä aikavälillä sekä korjausmateriaalien kestoikä, huoltotarve ja energiataloudellisuus. 33 § 3 momentin määräys tarkoittaa 1 ja 2 momentin määräyksiä. 3 momentin soveltuvuuden edellytyksenä on, että kaavan suojelumääräyksessä on määräys kiellosta muuttaa julkisivun tyyliä. Vain tällöin kielto koskee esimerkiksi ikkunapuitteiden ja karmien materiaalien muuttamista. Runeberginkatu 30:tä koskevassa suojelumääräyksessä ei ole kieltoa muuttaa rakennuksen julkisivun tyyliä.

Rakennusjärjestys täydentää asemakaavan määräystä tältä osin. Asemakaavan suojelumääräyksen ja rakennusjärjestyksen 33 § 3 momentin perusteella on katsottava, ettei suojelumääräystä voi tulkita niin, että suojelumääräys koskisi rakennuksen julkisivun

muuttamiskieltoa, jolloin kielto koskisi myös ikkunamateriaalien muuttamista.

Yhtiöllä on oikeus luottaa siihen, että asia ratkaistaan voimassa olevien säädösten ja määräysten mukaisesti. Rakennuskäytännön osalta muutoksenhakija viittaa siihen, että ratkaisussa KHO 2011:83 kyse oli suojelumääräyksestä Sr-4, jonka mukaan rakennuslalla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Ratkaisussa oli kyse siitä, että suojelumääräyksessä ei ollut nimenomaista mainintaa alkuperäisten materiaalien käytöstä julkisivujen muutostöissä, mutta määräys koski kuitenkin julkisivuja tarveleviä muutostöitä. KHO katsoi, että suojelumääräyksen tarkoitus huomioon ottaen ensisijaisena muutostyön toteuttamistapana on pidettävä alkuperäisten rakenneosien kunnostamista tai saatavilla olevien, rakennusajalle tyypillisten materiaalien käyttämistä uusien ikkunoiden valmistamisessa. Muun muassa näillä perusteilla lupaa puurakenteisten ikkunoiden vaihtamiseen puualumiinirakenteisiin ei kyseisessä tapauksessa tullut myöntää. Ratkaisu ei ole muutoksenhakijan tapaukseen soveltuva suojelumääräyksen sisällön tulkitsemisen osalta, koska kyseisessä suojelumääräyksessä oli tarkennus sellaisten julkisivumuutosten osalta, jotka tarvelevät julkisivujen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Ratkaisusta ei voi vetää sellaista johtopäätöstä, että riippumatta suojelumääräysten sisällöstä alkuperäinen materiaali olisi aina suojeltava.

Muutoksenhaun tueksi yhtiö viittaa myös rakennuslupaan 14-1058-12-D, 8.5.2012, jossa asunto-osakeyhtiölle osoitteessa Töölönkatu 27 on myönnetty lupa vaihtaa muun muassa huoneistojen ikkunat puualumiinirakenteisiksi.

Huolimatta siitä, että suojelumääräyksessä ei ole julkisivun muuttamiskieltoa, yhtiö on halunnut ikkunavaihdokset tehtäväksi niin, että julkisivumuutoksia alkuperäiseen nähden ei tule tai että muutokset ovat mahdollisimman vähäiset. Tarkoitus on myös palauttaa alkuperäiset ikkunajaot rakennukseen. Missään tapauksessa ikkunoiden vaihdon seurauksena rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tai kaupunkikuvaa ei turmella.

Hankkeen pääsuunnittelija on yhteistyössä ikkunavalmistajan kanssa suunnitellut vaihdettavat ikkunat niin, että ne ovat mahdollisimman samannäköiset kuin 1920-luvun klassismia edustavat ikkunat ovat olleet. Ulkopuolen alumiiniprofiilit tippa- ja kittilistoineen on muotoiltu mahdollisimman lähelle voimassa olevan luvan mukaisia ikkunoita niin muodoiltaan kuin mitoituksiltaan. Ikkunoiden karmien asennusliitos on tarkoitus suorittaa rappaamalla alkuperäisen asennustavan mukaisesti, jolloin erillistä asennuslistaa ei tarvita. Mallin on voitu hyödyntää muun muassa naapurikiinteistön (Museokatu 29) rakennuksen porrashuoneiden ovia ja ikkunoita, jotka ovat vielä alkuperäisiä. Rakennuksen suunnittelija on sama kuin Runeberginkatu 30:n. Ikkunavalmistajilta ei löydy 1920-luvun ikkunoiden standardimalleja kielteisen lupakäytännön vuoksi. Tämän takia käytettävät ikkunat on suunniteltu nimenomaan Runeberginkatu 30:tä varten. Alimmat muutettavat ikkunat sijaitsevat 4,7 metrin korkeudella katutasosta. Kadulla kävelijä ja ohikulkija eivät voi havaita materiaalimuutosta. Maalipinta puulle maalatun ja alumiinille maalatun osalta ei poikkea.

Runeberginkatu 30 sijaitsee liikenteellisesti erittäin vilkkaan kadun varrella ja on altis liikenteen pölylle, tuulelle ja auringolle. Maalattu ikkunoiden puualumiinirakenne kestää näitä olosuhteita huomattavasti paremmin kuin maalattu puu ja tästä syystä huoltoväli on monia kertoja pidempi kuin maalatulla puulla. Suunnitellut ikkunat ovat myös edulliset energiataloutta ajatellen.

Yhtiö pyytää, että asiassa järjestetään katselmus, jonka yhteydessä rakennuslautakunnalle järjestetään mahdollisuus saada nähtäväkseen suunniteltuja ikkunoita koskeva mallikappale. Yhtiö on myös liittänyt oikaisuvaatimukseen valokuvia, jotka pyydetään esittämään rakennuslautakunnalle sekä pääsuunnittelijan laatiman muistion ikkunoiden suunnitteluun liittyvistä vaiheista ja perusteista.

Oikaisuvaatimus liitteineen on esityslistan liitteenä.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää hylätä Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 30 oikaisuvaatimuksen.

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikalla on voimassa 14.11.1977 vahvistettu

asemakaava numero 7457, jonka mukaan kyseessä on tontti, jolla oleva rakennus on historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Lisäksi Etu-Töölön kerrostaloalue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) ja Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue.

ETU-TÖÖLÖN KORJAUSTAPAOHJEET

Rakennuspaikka sijaitsee Etu-Töölössä, jota koskevat korjaustapaohjeet rakennuslautakunta on hyväksynyt 21.12.2010. Korjaustapaohjeet täydentävät alueen asemakaavoja ja muuta ohjeistusta ja niiden tavoitteena on, ettei rakennuksissa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka ovat ristiriidassa niiden alkuperäisen rakennustavan ja kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa. Korjaustapaohjeisiin sisältyy ikkunoiden korjaamisesta seuraavansisältöinen ohje:

"Huolella ja laadukkaasta puuaineksesta valmistettuja vanhoja ikkunoita tulee huoltaa säännöllisesti ja korjata niiden vauriot ajoissa.

Vanhat puuikkunat tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennuksen ominaispiirteiden kannalta keskeisiä asioita ovat ikkunoiden alkuperäinen materiaali, ikkunan asennustapa, karmi- ja puitejako, valoaukkojen ja puitteiden mitat ja liitokset, helotus sekä lasitustapa. Ikkunoiden väri määräytyy rakentamisajankohdan ja alkuperäisen värin perusteella. Ikkunoita uusittaessa tulee selvittää alkuperäisten ikkunoiden malli karmi- ja puitejakoineen sekä alkuperäinen väri. Ikkunoiden uusiminen kannattaa rajoittaa vain niihin julkisivuihin tai julkisivun osiin, joissa se on teknisistä syistä välttämätöntä. Uusien ikkunoiden yksityiskohdat tulee suunnitella huolellisesti tavoitteena ikkunoiden alkuperäinen malli ja materiaali. Uusittavien ikkunoiden ulkonäön, materiaalin, mitoituksen ja yksityiskohtien suunnittelusta tulee tarvittaessa neuvotella rakennusvalvontaviranomaisten kanssa ja selvittää mahdollisen toimenpideluvan tarve. Uusittavasta ikkunasta on syytä tehdä malli-ikkuna-asennus. Malli-ikkuna kannattaa hyväksyttää kaupunginmuseossa ja rakennusvalvontavirastossa.

Mikäli ikkunat on jossain vaiheessa uusittu, tulee harkita uusien ikkunoiden palauttamista alkuperäisen mallin ja materiaalin

mukaiseksi."

Lisäksi korjaustapaohjeissa todetaan, että "Etu-Töölössä on laaja kirjo eri aikoina uusittuja ikkunoita, myös alueelle vieraita puu-alumiini-ikkunoita. Joissakin kohteissa on ehditty uusia ikkunoita ainakin kahdesti. Kömpelöiden yksityiskohtien ja alkuperäiselle rakentamistavalle vieraiden asennustapojen ja materiaalienvaikutus on julkisivun ja kaupunkikuvan kannalta tuhoisa ja vähentää rakennuksen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Lisäksi huoltovapaiksi mainostetut ikkunat saattavat osoittautua korjauskelvottomiksi."

KAUPUNKIKUVANEUVOTTELUKUNNAN JA KAUPUNGINMUSEON LAUSUNNOT

Kuten edellä todettiin, kiinteistölle on aiemmin myönnetty ikkunoiden uusimista koskeva toimenpidelupa 13-3350-14-C, jonka ennakkokäsittelyn yhteydessä ikkunoiden uusimisesta puualumiini-ikkunoina haettiin kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja kaupunginmuseon lausunnot. Molemmat lausunnot olivat kielteisiä, joten suunnitelmaa kehitettiin ja lopulta lupaa haettiin ikkunoiden uusimiseksi puuikkunoina rakennuksen aikakaudelle tyypillisin detaljein ja ikkunajaoiin. Koska ikkunoiden uusimisesta puualumiini-ikkunoina on tuolloin saatu lausunnot sekä kaupunkikuvaneuvottelukunnalta että kaupunginmuseolta, ei lausuntoja ole lupaharkinnassa katsottu tarpeelliseksi pyytää uudestaan.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa hanketta kokouksessaan 5.2.2014. Tuolloinen suunnitelma on ollut uusia korjaushankkeessa 1960-luvulla vaihdetut puuikkunat ja parvekeovet puualumiinisina. Ikkunavaihdon yhteydessä olisi palautettu alkuperäinen ikkunoiden jako ja väri. Kaupunkikuvaneuvottelukunta toteaa lausunnossaan, että rakennus sijaitsee Lars Sonckin suunnitteleman korttelikokonaisuuden kulmassa näkyvällä paikalla ja että kyseessä on rakennushistoriallisesti merkittävä rakennus. Sonckin suurtortteli on harvinainen ja yhtenäinen kokonaisuus ja aikakauden rakentamisessa tavoiteltiin yhtenäistä kaupunkikuvaa, missä ikkunoilla on suuri merkitys. Alumiinipintaiset ikkunat eivät sovellu rakennukseen rakennustaiteellisista ja kaupunkikuvallisista syistä. Saman korttelin osoitteessa Museokatu 29 sijaitsevan kiinteistön puuikkunat on vaihdettu puualumiiniksiksi, mutta aiemmin tapahtuneeseen kadunpuoleisten ikkunoiden vaihtoon ei

rakennusvalvontaviraston arkiston mukaan ole haettu lupaa. Ympäristön monissa kiinteistöissä ikkunat on uusittu alkuperäisen mallisina puuikkunoina ja niissä on päästy onnistuneeseen lopputulokseen sekä visuaalisesti että lämmön- ja ääneneristyksen parantamisen kannalta.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta päätty lausunnossaan suosittelemaan, että rakennuksen kaikki ikkunat uusittaisiin alkuperäisen mallisina puuikkunoina, sillä suurkorttelin kannalta myös sisäpiha on tärkeä. Sisäpihan puolella huolellisesti suunniteltujen, rakennuksen ja aikakauden ilmeeseen sovitettujen puualumiini-ikkunoiden käyttäminen on kuitenkin kaupunkikuvaneuvottelukunnan mukaan mahdollista.

Kaupunginmuseo on antanut 26.3.2014 lausunnon tutustuttuaan tuolloin käsittelyssä olleen hankkeen 16.12.2013 päivättyyn esittelyaineistoon sekä katselmointiin rakennuspaikalla. Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan muun muassa, että kohteen asemakaava on suojelumääräyksen osalta vanhentunut ja kohde tulisi varustaa rakennussuojelumerkinnällä joka turvaa myös rakennuksen arvojen säilymisen niin kadun kuin pihan puolen julkisivujen osalta sekä vesikaton ja arvokkaiden sisätilojen osalta. Lisäksi museon lausunnossa mainitaan, että Runeberginkatu 30 on osa Etu-Töölön niin sanottua Sonckin korttelia, joka muodostaa Töölön kaavaihanteiden mukaisesti poikkeuksellisen yhtenäistä ja hallittua kaupunkikuvaa ja että Runeberginkatu 30:n naapurikiinteistössä (Runeberginkatu 32), jonka kanssa Runeberginkatu 30 muodostaa lähes saumattoman julkisivurintaman Runeberginkadun suuntaan, on toteutettu puurakenteinen uusi ikkuna alkuperäisen ruutujaon mukaisesti.

Kaupunginmuseon kannan mukaan alumiinirakenteiset ikkunat eivät sovellu rakennussuojelukohteen ikkunaratkaisuiksi, vaan ikkunat tulisi palauttaa puurakenteisiksi, alkuperäistä mallia noudattaviksi. Museo ei puolla Runeberginkatu 30:n ikkunamuutossuunnitelmia puualumiini-ikkunoiksi, vaan edellyttää lausunnossaan, että mikäli ikkunat uusitaan, puurakenteisten ikkunoiden ja alkuperäisrakenteiden ottamista suunnittelun lähtökohdaksi.

HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kuten oikaisuhakija on oikaisuvaatimuksessaan todennut, Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 33 §:n 3 momentti koskee vain tilannetta, jossa rakennus on asemakaavassa

suojeltu ja siinä on määrätty, että rakennuksen julkisivua ei saa muuttaa. Näin ollen kyseinen säännös ei sovellu nyt muutoksenhaun alla olevaan toimenpidelupaan. Sen sijaan saman pykälän kaksi ensimmäistä momenttia tulevat sovellettaviksi myös tässä tapauksessa. 33 §:n 1 ja 2 momentti kuuluvat seuraavasti:

"Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon sen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen kaupunkikuvallinen tai historiallinen arvo vähenee. Tarvittaessa on riittävän ajoissa pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta."

MUUT OIKAISUVAATIMUKSESSA ESITETYT PERUSTELUT

Rakennuslautakunta toteaa, että rakennuslupapäätös 14-1058-12-D, johon oikaisunhakija viittaa muutoksenhaun tueksi, koskee osoitteessa Töölönkatu 27 sijaitsevaa rakennusta. Mainittu rakennus sijaitsee tontilla, jota koskee asemakaavan numero 8044 alueella eikä tonttiin kohdistu asemakaavassa suojelumerkintöjä. Tontti sijaitsee Taka-Töölössä, joten myöskään Etu-Töölön korjaustapaohjeet eivät koske sitä. Sen sijaan yleiskaava 2002:ssa myös Taka-Töölö on määritelty rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Kuten Etu-Töölö, myös Taka-Töölön kaupunginosa on mukana Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa RKY 2009. Rakennuslautakunta katsoo, että nyt käsiteltävänä olevan oikaisuvaatimuksen kohteena oleva toimenpidelupa ja osoitteeseen Töölönkatu 27 myönnetty toimenpidelupa eivät koske samassa tilanteessa olevia luvanhakijoita eikä luvan epääminen osoitteessa Runeberginkatu 30 aseta hakijoita perusteettomasti erilaisiin asemiin.

Lisäksi rakennuslautakunta toteaa, että korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu KHO:2001:83, johon oikaisunhakija kirjelmässään viittaa, koskee rakennusta, joka oli asemakaavassa määrätty suojeltavaksi nyt lupahakemuksen kohteena olevaa

rakennusta yksityiskohtaisemmalla merkinnällä, ja että mainitussa ratkaisussa korkein hallinto-oikeus katsoi, että lupaa puurakenteisten ikkunoiden korvaamiselle puualumiinirakenteisilla ikkunoilla ei tullut myöntää. Kuten oikaisunhakija toteaa, ratkaisu ei ole tähän tapaukseen soveltuva suojelumääräyksen sisällön tulkinnan osalta, koska kyseisessä suojelumääräyksessä oli tarkennus sellaisten julkisivumuutosten osalta, jotka tarvelevät julkisivujen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Ratkaisusta ei kuitenkaan voida tehdä myöskään nyt käsiteltävän toimenpideluvan osalta sellaista päätelmää, että aina, jos suojelumääräyksessä ei ole nimenomaisesti mainittu julkisivumuutoksia, lupa tulisi myöntää, etenkin kun asemakaavaa on tässä tapauksessa täydennetty velvoittavaa sääntelyä kevyemmillä korjaustapaohjeilla.

Kun otetaan huomioon asemakaava, Etu-Töölön korjaustapaohjeet, kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja kaupunginmuseon lausunnot, Helsingin kaupungin rakennusjärjestys ja muut edellä ja muutoksenhaun alaisessa päätöksessä mainitut seikat, rakennuslautakunta katsoo, että kielteistä lupapäätöstä voidaan pitää perusteltuna eikä kaupunkikuvaosaston lupayksikön arkkitehdin päätöstä ole syytä oikaisuvaatimuksessa esitetyn johdosta muuttaa. Lisäksi rakennuslautakunta toteaa, että se ei katso katselmuksen pitämistä tarpeellisenä asian ratkaisemiseksi.

PÖYTÄKIRJANOTE

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 30:lle asiamiehen osoitteeseen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 118 §, 126 a §, 135 §, 138 §, 187 § ja 192 §

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 2010 33 §

Liitteet

Sijaintikartta
Asemakaava
Esittelymateriaali 16.12.2013
Oikaisuvaatimuskielelmä liitteineen
Pääpiirustuksia
Toimenpidelupapäätös 23.8.2016 liitteineen
Toimenpidelupapäätös 25.11.2014 liitteineen

18.10.2016

§ 325

96

Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen , jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ulpu Juvalainen rakennuslakimies
Päätös	Esittelijä poisti asian esityslistalta.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Tunnus 39-0027-16-OIK

Muutoksenhakija Asunto Oy Tuplapömpeli
As Oy Kuulijantie 3

Rakennuspaikka Tapaninkylä, 091-039-0212-0002
Kuulijantie 5

Pinta-ala 930 m²

Muutoksenhaun kohde
39-0149-16-A

Päätöspvm 01.09.2016 § 284
Päätöspvm

Esittelijän perustelut KAHDEN NAAPURITONTIN OIKAISUNHAUT MYÖNNETYSTÄ
KAHDEN PIENASUINKERROSTALON RAKENNUSLUVASTA

Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston yliarkkitehti on 1.9.2016 Umberto Paolo Casagranden, Annina Sofi Casagranden ja SPUC-Rakenne Oy:n hakemuksesta myöntänyt rakennusluvan asuinrakennuksen ja talousrakennuksen purkamiseen ja kahden pienkerrostalon rakentamiseen.

Kerrostalot ovat luhtikäytävällisiä ja kaksikerroksisia. Toinen kerrostaloista on kellarillinen. Rakentaminen on luonteeltaan Vanhan Tapanilan täydennysrakentamista. Alueella on tyypillisiä Vanhan Tapanilan pientaloja vehreine puutarhoineen ja myös uudisrakennuksia.

Kerrostalot ovat kevytsora- /puurunkoisia. Välipohjat ovat betonirakenteiset. Julkisivut verhoillaan punamullan väriseksi maalattavalla lomalaudoituksella, tehostevärinä käytetään harmaata. Vesikatto katetaan grafiitin harmaalla konesaumatuilla pellillä.

Asuinkerrostaloihin rakennetaan kahdeksan asuntoa, joista seitsemän asuntoa on huoneistoalaltaan noin 41 m²:n suuruisia ja yksi 20,5 neliön suuruinen. Talon B 1. kerrokseen rakennetaan yhteinen varasto ja talon A kellarin yhteiset saunatilat sekä asuntokohtaiset irtaimistovarastot.

Ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä rakennusvalvontavirasto kuuli kaupunkisuunnitteluvirastoa ja kaupunginmuseota.

Kaupunginmuseo (11.2.2016) korosti Kuulijantien ominaisluonnetta ja merkitystä Vanhan Tapanilan rakentamisen historiassa ja katsoi, että tämä arvokas kulttuuriympäristö asettaa huomattavat vaatimukset kokonaisuuteen suunniteltaville uudisrakennuksille.

Kaupunkisuunnitteluvirasto (18.2.2016) yhtyi kaupunginmuseon kantaan uudisrakennusten suunnittelun vaativuudesta.

Ennen oikaisunhaunalaisten rakennuslupapäätöksen tekemistä rakennusvalvontavirasto kuuli naapurit. Lupapäätöksessä todetaan yhteenvetona naapurien huomautuksista seuraavaa:

-Asemakaavamerkinnän AA mukaan tontti on asuinrakennusten korttelialuetta. Rakennustyyppiä, asuntojen kokoa tai lukumäärää ei määritellä asemakaavamääräyksellä.

-Alue on Vanhan Tapanilan alueella, jossa sijaitsevat aseman seudulle keskittyneet kaupalliset palvelut ja pientalovaltaisia alueita tehokkaammiksi kaavoitetut asuntotontit. Tontin rakentamistehokkuuden ja rakennusalan perusteella asemakaavan tavoite on ollut rakentaa pientalotontteja tehokkaampia pari- ja rivitaloja tai luhtikäytävällisiä taloja. Kaavassa mainitaan, että tontin kerrosalan lisäksi ja rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa luhtikäytävän. Luhtikäytävälliset kaksikerroksiset pienkerrostalot ovat asemakaavan tavoitteiden mukaisia.

-Asemakaavan mukaan tontille on rakennettava 1 autopaikka/80 m². Tontille pitää siis rakentaa vähintään 5 autopaikkaa, kuten naapureita kuultaessa esitellyissä suunnitelmissa on esitetty. Naapurien huomautusten vuoksi suunnitelmaan on lisätty kolme lisääautopaikkaa niin, että jokaista kahdeksaa asuntoa kohti on osoitettavissa yksi autopaikka.

-Naapureille esitetyissä suunnitelmissa ylitettiin rakennusala vähäisesti A-talon Simeonintien viereisen yhden nurkan kohdalla ja Kuulijantien suuntaan päädyn koko pituuden osalta 0,28 m. Tontin rakennusoikeutta ei ole kuitenkaan ylitetty. Nyt suunnitelmaa on kehitetty niin, että vähäisiä rakennusalan ylityksiä ei enää ole.

-Tontilta poistetaan yksi kookas koivu. Koivu kasvaa alueella, jossa asemakaavan mukaan kasvaa kaupunkikuvallisesti

arvokasta puustoa, joka on säilytettävä. Tontin itärajan läheisyydessä kasvavista vaahteroista säilytetään elinkelpoiset kookkaat puut. Naapurien huomauttamista puista osa kasvaa tontin ulkopuolella, esimerkiksi hevoskastanja katupientareella. -Asemakaavan rakennusala määrittelee sen tontin osan, jolla rakennusten tulee sijaita. Katon lappeet ja räystäät saavat ylittää tämän alan.

-Punamullan sävyä on käytetty Tapanilassa sekä asuinrakennuksissa että julkisissa palvelurakennuksissa. -Kapearunkoiset kaksikerroksiset rakennusmassat noudattelevat pitkälti uusien asemakaavojen täydennysrakentamisen tavoitteita ja ovat asemakaavan mukaisia kooltaan ja korkeudeltaan. Massoittelulla ja asemakaavan mukaisella rakennusten korkeuksilla sovitetaan uudisrakennukset rakennettuun ympäristöön.

OIKAISUNHAKU

Asunto Oy Tuplapömpeli (tontti 39/208/21, Kuulijantie 12-14) on 20.9.2016 hakenut oikaisua rakennuslupapäätökseen ja perustelee vaatimustaan seuraavasti:

Rakennuslautakunta ei ole ottanut päätöksessään huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2012 tekemää päätöstä, jonka mukaan: "(AL-, AK- jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 huoneistoneliömetriä.

Vaikka määräyksen sivuuttaminen olisi mahdollista, mitään perusteita sille ei tässä tapauksessa ole. Miksi rakentaa yksiöitä sellaiselle alueelle, joka on erityisen sopiva lapsiperheiden tarpeita ajatellen; vain muutaman sadan metrin päässä sijaitsevat niin leikkipuisto, päiväkotiki kuin ala-asteen koulukin. Valitettavasti ei voi välttyä ajatukselta, että kyseessä ei ole hyvä ja tarkoituksenmukainen kaupunkisuunnittelu, vaan voiton maksimointi. As Oy Tuplapömpelin hallitus vaatii, että asuntojen lukumäärää on vähennettävä ja niiden kokoa suurennettava, koska se on a) tarkoituksenmukaista b) kaupunkisuunnittelulautakunta on näin ohjeistanut.

Lisäksi viittamme edelleen siihen, että Helsingin yleiskaavassa 2002:ssa vanhan Tapanilan alue on merkitty

kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaaksi pientalovaltaiseksi alueeksi. Kyseinen yleiskaava 2002 on edelleen voimassa. Vaadimme selitystä sille, miksi yleiskaava on sivuutettu tässä päätöksessä.

OIKAISUNHAKU

Asunto Oy Kuulijantie 3 (tontti 39/212/1, Kuulijantie 3) on 21.9.2016 saapuneella kirjelmällä hakenut rakennuslautakunnalta oikaisua lupapäätökseen. Kirjelmässä vaaditaan asuntojen lukumäärää vähennettäväksi ja niiden kokoa on siis suurennettava. Rakennukset eivät voi olla luhtitaloja eikä punamullattuja.

Perustelut:

Asunto Oy Kuulijantie 3 on esittänyt perusteet huomautuksessaan, mutta niitä ei ole otettu asianmukaisesti huomioon eikä lupaa ole tältä osin perusteltu. Riittävänä perusteluna ei voida pitää toteamusta siitä, että "rakennustyyppiä, asuntojen kokoa tai lukumäärää ei määritellä asemakaavamääräyksellä".

Kaupunkisuunnittelulautakunta on jo useita vuosia sitten päättänyt mm., että asemakaavoissa käytetään huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisessa muualla kuin Helsingin kaupungin omistamalla maalla seuraavansisältöistä määräystä:

"(AL, AK- jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 huoneistoneliömetriä."
(Huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaaminen asemakaavoissa dev.hel.fi, ksltk 35/2012, Hel 2012-016266).

Vaikka määräyksen sivuuttaminen olisi mahdollista kysymyksessä olevassa asiassa, mitään perustetta sivuuttamiselle ei ole eikä sellaista ole päätöksessä edes yritetty esittää. Kaupunkisuunnittelulautakunnan tiedossa on varmasti ollut se, että suuri määrä pieniä asuntoja saman katon alla on omiaan tuottamaan ongelmia asukkaille ja ympäristölle

Yhtiö viittaa myös kaupunginmuseon lausuntoon, jossa todetaan Tapanilan arvokkaan kulttuuriympäristön asettavan huomattavat

vaatimukset kokonaisuuteen suunniteltaville uudisrakennuksille. Luhtitalot Tapanilan pääväylällä Päivöläntiellä eivät tee sellaisia soveltuviksi kysymyksessä olevalle, kaukana pääväylästä olevalle tontille.

Rakennusvalvontavirasto ei ole ottanut huomioon Kuulijantien ominaisluonnetta ja mekitystä kuten kaupunginmuseo on esittänyt.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Rakennusluvanhakija on 22.9.2016 antanut vastineen oikaisunhakuihin, jossa todetaan seuraavaa:

Kiinteistöjen Kuulijantie 3 ja Kuulijantie 12 omistajan edustajat ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen rakennuslautakunnalle koskien lupapäätöstä 39--0149--16--A.

Molemmissa oikaisuvaatimuksissa pääpaino keskittyy asuntojen lukumäärään ja täten keskikokoon. Oikaisuvaatimusten jättäjät viittaavat kaupunkisuunnittelulautakunnan v. 2012 tekemään linjaukseen huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa.

Rakennuspaikalla jolle rakennuslupa on myönnetty on voimassa kaava, jossa Kuulijantie 5:n tontille on osoitettu käyttötarkoitukseksi AA--asuinrakennusten korttelialue. Kaavamääräyksen ei ole rajoitettu huoneistokokoa tai -jakaamaa.

Käsitykseni mukaan kaupunkisuunnittelulautakunnan v. 2012 tekemä linjaus, johon oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat koskee uusia asemakaavoja ja on täten ohje kaavoittajalle kaavoja valmisteltaessa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan linjausta ei täten sovelleta täydennysrakentamisessa ja alueilla joilla on lainvoimainen kaava. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä on varmistaa rakentamisen toteutuminen lainvoimaisen kaavan mukaisesti. Hankeessa johon oikaisuvaatimukset kohdistuvat ei ole anottu poikeuslupaa eikä kaavasta ole poikettu.

Viitaan myös aikaisemmin antamaani vastineeseen (1.8.2016 vastine naapureiden kannanottoihin), jossa yleisesti olen perustellut syitä minkä takia haluamme toteuttaa pienempiä asuntoja kyseiselle tontille (hyvät lähipalvelut, erinomaiset julkiset kulkuyhteydet, asuntokannan monimuotoistaminen, jne.)

ASEMAKAAVA

Tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston 11.2.1981 hyväksymä asemakaava, jossa tontti on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (AA). Tontille saa rakentaa 360 kerrosneliömetriä asuntoja ja 20 neliömetriä asukkaiden yhteiseen käyttöön varattavaa tilaa. Tontin kerrosalan lisäksi saa rakentaa luhtikäytävän.

Rakennusten kerrosluku on kaksi. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava peittomaalattu lauta tai samoin käsitelty rappaus.

SOVELLETTAVAT OIKEUSSÄÄNNÖT

Maankäyttö- ja rakennuslaki 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;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä. (30.12.2008/1129)

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

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

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta hylkää oikaisunhaut ja pysyttää myönnetyn rakennusluvan voimassa sellaisenaan.

Pöytäkirjanotteet liitteineen kummallekin oikaisunhakijalle ja luvanhakijalle.

Päätösehdotuksen perustelut

Kumpikin oikaisunhaku on tehty säädetyssä ajassa ja kumpikin oikaisuhakija omistaa joko viereisen tai vastapäätä sijaitsevan tontin, joten oikaisunhaut on tutkittava.

Tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava, jossa on ratkaistu rakennuslupaviranomaista sitovalla tavalla, mitä tontille saa rakentaa. Tällä tontilla asemakaavassa on sallittu rakentaa asuinrakennuksia. Tämä asemakaavamääräys sallii kaikenlaisen asuinrakennuksen, kuten asuinkerrostalon rakentamisen. Asemakaavassa on lisäksi erillisellä asemakaavamääräyksellä sallittu luhtikäytävän rakentaminen. Luhtikerrostalon rakentaminen on siten asemakaavan mukaista.

Asemakaavassa ei ole määräyksiä asuinhuoneiston pinta-aloista. Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavoitusta varten hyväksymät ohjeet eivät ole määräyksiä, eikä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymillä ohjeilla voida muuttaa kaupunginvaltuuston hyväksymää asemakaavaa. Näin ollen näillä ohjeilla ei ole merkitystä rakennuslupapäätöstä tehtäessä.

Ympäristöministeriön 1.10.2004 antaman Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 asutusuunnittelua koskevien määräysten kohdan 3.1.1 mukaan asuinhuoneiston huoneistoalan tulee olla vähintään 20 neliometriä.

Kaikki oikaisunhaunalaisen rakennuslupapäätöksen asuinhuoneistot täyttävät tämän määräyksen. Näin ollen asuntojen koot ovat määräysten mukaiset, eikä rakennusvalvontaviranomaisella ole toimivaltaa vaatia asuntojen määrää pienennettäväksi ja asuntojen kokoja suurennettavaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 3 momentin mukaan yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. 1 momentissa todetaan, että yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Yleiskaava ei ole voimassa sellaisella tontilla, jolla on voimassa asemakaava. Yleiskaava 2002:ta ei sovelleta tämän rakennuslupahakemuksen käsittelyssä. Voimassa olevan asemakaavan nojalla pitää myöntää rakennuslupa asemakaavan mukaiseen rakentamiseen, kunnes asemakaavaa muutetaan tai tontille määrätään rakennuskielto. Rakennuskiellosta päättävät kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus. Tällä hetkellä tontti ei ole rakennuskiellossa.

Asemakaavassa ei ole määritetty rakennuksen julkisivujen väritystä. Tontilta purettava rakennus on maalattu punamullalla ja Tapanilan alueella on käytetty punamullan sävyä rakennuksissa. Näin ollen rakennukset soveltuvat väriykseltään ja mittasuhteiltaan paikalle ja rakennettuun ympäristöön.

Sovelletut oikeusohjeet

Tekstissä mainitun lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §

Liitteet

Valokuvia
Sijaintikartta
Rakennuslupapiirustukset
As Oy Kuulijantie 3:n oikaisunhakukirjelmä
Asunto Oy Tuplapömpelin oikaisunhakukirjelmä
Kantakartta
Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 11.12.2012
Oikaisunhaunalainen rakennuslupapäätös liitteineen
Perspektiivikuvat
Rakennusluvanhakijan vastine oikaisunhakuihin
Voimassaoleva asemakaava

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 21.10.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pentti Ruuska
toimistopäällikkö
puh. 310 26218

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

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

§ 327

RAKENNUSLAUTAKUNNAN TIEDUSTELUT

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta merkitsi tiedoksi seuraavan tiedustelun:

Jäsen Kivistö tiedusteli, miten kosteus- ja homevaurioiden korjaamisen luvittaminen on edistymässä rakennusvalvontavirastossa. Virastopäällikkö Jääskeläinen kertoi, että rakennusvalvontaviraston lupa-arkkitehti Mervi Abell on tehnyt aiheesta opinnäytetyön ja että asiaa ei ole vielä ehditty käsitellä virastossa. Luvittamisessa on eri kunnissa erilaisia käytäntöjä ja asia vaatii tarkempaa miettimistä. Virastopäällikkö ehdotti, että asia tutkitaan ensin viraston sisällä ja sen jälkeen siitä tiedotetaan lautakunnalle.



18.10.2016

§ 328

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

§ 329

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



18.10.2016

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan § 310–315, § 324–325, § 327–329

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 § 316, § 318–323, § 326

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 rakennuslupan 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



18.10.2016

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 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



18.10.2016

- 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.

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



18.10.2016

3

VALITUSOSOITUS: ALOITTAMISOIKEUTTA KOSKEVA PÄÄTÖS

Valitusoikeus

Pöytäkirjan § 317

Päätökseen tyytymätön 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
- kunnalla

Se, joka on valittanut pääasiassa tehdystä päätöksestä, voi hallinto-oikeudessa vaatia ratkaisua kumottavaksi tai muutettavaksi ilman, että hänen olisi siitä erikseen valitettava.

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 kunnan 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

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



18.10.2016

- 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
- muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

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, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5

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



18.10.2016

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 määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

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
---	--	---	---