



19.1.2016

Internetissä julkaistavasta pöytäkirjasta on poistettu yksityisten asianosaisten tiedot.

KOKOUSTIEDOT

KOKOUSAIKA

Aika: 19.1.2016 klo 9.00 – 11.44

Paikka

Rakennuslautakunnan kokoushuone, Siltasaarenkatu 13

OSALLISTUJAT

Kauko Koskinen
Tuula Paalimäki

puheenjohtaja
varapuheenjohtaja, paikalla
§ 3 – 20

Elisa Jokelin
Tapio Klemetti
Pirjo Kivistö
Noora Laak
Harri Lindell

jäsen, paikalla § 1 – 7
jäsen
jäsen
jäsen, paikalla § 3 – 20
jäsen

MUUT OSALLISTUJAT

Jorma Bergholm
Lauri Jääskeläinen

kaupunginhallituksen edustaja
virastopäällikkö, esittelijä
§ 1 – 5, § 19 – 20

Mikko Salmela

hallintopäällikkö, esittelijä
§ 14 – 17, poissa § 6

Henna Helander

yliarkkitehti, esittelijä
§ 6 – 13,
poissa esteellisenä § 14

Kai Miller
Minna Mättö
Johanna Lindqvist

yli-insinööri
pöytäkirjanpitäjä
ts. tiedotussihteeri

Tätä kokousta varten laadittu esityslista on pöytäkirjan yleisliitteenä.

Merkittiin, että kokouksen alussa Lasipalatsin ja Amos Andersonin museon hanketta esittelemässä oli arkkitehti Asmo Jaaksi. Jaaksi kertoi samalla myös Yliopistonkadun hankkeesta. Paikalla esittelyn ajan oli myös Lasipalatsin ja Amos Andersonin museon lupa-asian valmistelija Markku Lehtinen.

KÄSITELLYT ASIAT

§ 1 – 20

ALLEKIRJOITUKSET

Puheenjohtaja

Pöytäkirjanpitäjä

Kauko Koskinen

Minna Mättö



19.1.2016

**PÖYTÄKIRJAN
TARKASTAMINEN**

Kokouksessa tämän pöytäkirjan § 19 kohdalla.

Pöytäkirjan sisältämät lupapäätökset ovat olleet julkipantuina 21.1.2016 – 22.2.2016 välisenä aikana. Pöytäkirja on 27.1.2016 pidetty tarkastamisen jälkeen yleisesti nähtävillä rakennusvalvontavirastossa ja asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Helsinki 27.1.2016

Minna Mättö
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, toimitusjohtaja
Heinäsarantie 5
00630 Helsinki
p. 050-624 86, tapio.klemetti@gmail.com

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

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

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

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

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

KAUPUNGINHALLITUKSEN EDUSTAJA

Bergholm Jorma

HENKILÖKOHTAISET VARAJÄSENET

Kok

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

Vihr

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

Kok

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

Kok

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

Vihr

Warinowski Tino

SDP

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

Vas

Koponen Hannu
database specialist
Tyynenmerenkatu 3 C 56
00220 Helsinki
koponenhannu@gmail.com

PS

Jovanovic Zorana

RKP

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

VARALLA

SDP

Vainikka Mirka



Sinnemäki Anni

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

ESITTELIJÄ

Jääskeläinen Lauri

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

Salmela Mikko

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

Helander Henna

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

Miller Kai

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

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄT

Minna Mättö

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

Veijalainen Juha

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

Levanto Risto

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

Vehviläinen Juha

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

TIEDOTTAJA

Marjukka Haavisto

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

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarencatu 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

§ 1

KOKOUKSEN LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN

PÄÄTÖS

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

VP2

§ 2

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALITSEMINEN

PÄÄTÖS

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

§ 3
ILMOITUSASIOITA

PÄÄTÖS Rakennuslautakunta päätti merkitä asiat tiedoksi ja tarpeellisin osin noudatettavaksi.

Rakennusasiat

I
**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupungin päätös
14.12.2015 § 74**
HEL 2015-005344

II
**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupungin päätös
21.12.2015 § 75**
HEL 2015-009868

III
**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupungin päätös
21.12.2015 § 76**
HEL 2015-005025

Muut asiat

IV
Kaupunginhallitus 14.12.2015 § 1212
Lähiöprojektin projektisuunnitelma kaudelle 2016–2017
HEL 2015-003915

§ 4

RAKENNUSVALVONTAVIRASTON VUODEN 2016 TULOSBUDJETIN HYVÄKSYMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennuslautakunta hyväksyy rakennusvalvontaviraston vuoden 2016 tulosbudjetin.

Pöytäkirjanote liitteineen (liite1) talous- ja suunnittelukeskuksen taloussuunnitteluosastolle (kehittämisisinööri Ville Vastamäki) ja hankepäällikkö Juha Viljakainen) sekä tarkastusvirastolle.

Lisätiedot:

Jääskeläinen Lauri, virastopäällikkö, puhelin 310 26220
Renqvist Anne, taloussuunnittelija, puhelin 310 26211

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, kuntalain (365/1995) 91 §

LIITTEET

- Liite 1 Rakennusvalvontaviraston tulosbudjetti 2016, taulukko
- Liite 2 Vuoden 2016 talousarvion noudattamisohjeet, jaetaan lautakunnan jäsenille ja varajäsenille erillisenä liitteenä esityslistan mukana

ESITTELIJÄN PERUSTELUT

Vuoden 2016 talousarvion noudattamisohjeet

Kaupunginhallituksen 7.12.2015 hyväksymien vuoden 2016 talousarvion noudattamisohjeiden kohdan 3.3 mukaan "Toimintavuotta koskevat suunnitelmat on tarkistettava vastaamaan talousarviossa hyväksytyjä määrärahoja ja tuloarvioita. Tulosbudjetti sisältää viraston tai laitoksen tulostavoitteet ja niiden saavuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet ja vaadittavat resurssit sekä toimenpiteistä kertyvät tulot ja aiheutuvat kustannukset. Suunnitelmia tarkistettaessa on varmistettava, että sitovat tulostavoitteet ja toiminnalliset tavoitteet saavutetaan käytettävissä olevin määrärahoihin. Tulosbudjetit hyväksyy lauta- tai johtokunta. Kaikkien virastojen ja liikelaitosten on laadittava vähintään talousarviokohtainen tulosbudjetti 29.1.2016 mennessä. Talousarvion sitovuustaso ei saa ylittää tulosbudjetissa. Tulosbudjetit on lähetettävä tiedoksi kaupunginkansiaan virastosta vastaavalle suunnittelijalle sähköpostilla. Tulosbudjeteissa on esitettävä määrärahoihin ja

tuloarvioihin liittyvät suoritteet, tunnusluvut ja toiminnalliset, mitattavat tavoitteet.”

”Suunnitelmia tarkistettaessa ja sopeutettaessa talousarvion puitteisiin on ensisijaisesti otettava huomioon lakisääteiset tehtävät ja velvoitteet, samoin sellaiset tehtävät, joiden keskeyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa. Hallintokuntien tulee lisäksi keskittyä toimialansa ydintehtäviin.”

”Tulosbudjeteissa varaudutaan tulospalkkioiden ja niistä aiheutuvien henkilösivukulujen maksamiseen. Tulospalkkioiden maksaminen ei kuitenkaan oikeuta ylityksiin. Mikäli virasto ylittää sitovan talousarvionsa, tulospalkkiota ei voida maksaa, ellei ylitystarve johdu erityisistä hallintokunnasta riippumattomista hyväksyttävistä syistä. ”Tulospalkkioperiaatteiden (Kj/johtajisto 7.11.2012, 89 §) mukaan ”tulospalkkiojärjestelmä on omarahoitteinen eli viraston tai laitoksen kaupunginvaltuustossa käsiteltävään talousarvioon ei varata erillistä määrärahaa tulospalkkiota varten. Viraston tulosbudjettia laadittaessa järjestelmän mukaisten tulospalkkioiden ja niistä aiheutuvien henkilösivukulujen maksaminen tulee ottaa huomioon. Tulospalkkioihin voidaan käyttää enintään 5 % tulospalkkioyksikön vuotuisesta palkkasummasta sen mukaan, miten asetetut tavoitteet ovat toteutuneet. Henkilökohtainen tulospalkkio voi olla enintään yhden kuukauden varsinaisen palkan suuruinen.”

Edelleen talousarvion noudattamisohjeiden kohdan 3.3. mukaan ”tulosbudjetteja laadittaessa on otettava huomioon talousarvion laatimisen jälkeen tapahtuneet muutokset esim. henkilösivukuluissa.”

Talousarvion 2016 noudattamisohjeiden 3.3.2 kohdan mukaan ”Tuottavuutta parantavat toimenpiteet tulee konkretisoida virastojen ja liikelaitosten vuoden 2015 tulosbudjeteissa ja toimintasuunnitelmissa. Virastoissa tuottavuuden kehittymistä mitataan tuottavuusindeksillä. Osana tuottavuuden parantamista eläköitymisen johdosta tai muuten vapautuvat tehtävät kaupungin virastojen talous- ja hallintohenkilöstön piirissä pyritään täyttämään sisäisin järjestelyin siten, että kaupungin kokonaishenkilöstömäärä näissä toiminnoissa ei kasva. Kaupunginhallitus on linjannut, että hallintomenojen tulisi supistua vuonna 2016.”

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

Tulosbudjetti vuodelle 2016

Rakennusvalvontavirasto on vuoden 2015 alusta lukien ollut nettobudjetoitu yksikkö. Tämä tarkoittaa sitä, että viraston talousarviokohdan määrärahojen sitovuustaso valtuustoon nähden on toimintakate eli nettomääräisesti tulojen ja menojen erotus.

Tulosbudjetti on käsitelty viraston yhteistoimintaryhmässä 18.1.2016.

Toimintakate

Kaupunginvaltuusto vahvisti 12.12.2015 rakennusvalvontaviraston toimintakatteen 0 euroa. Talousarviossa on rakennusvalvontaviraston menojen määrärahaksi kirjattu 8 879 000 euroa ja tuloiksi 8 879 000 euroa.

Menot

Rakennusvalvontaviraston tulosbudjettia laadittaessa arvioidaan menoja kertyvän yhteensä 9 218 000 euroa, joka on 339 000 euroa enemmän kuin talousarviota laadittaessa. Tulospalkkioihin varataan tulosbudjetissa 5,0 % viraston tulospalkkion piiriin kuuluvien vuotuisesta palkkasummasta. 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
- sekä varautumisesta luottotappioihin ja edellisten vuosien rakennusvalvontamaksujen palautuksiin (vuoden 2015 toteuman perusteella) yhteensä noin 60 000 euroa
- TekVi-hankkeen johtoryhmä on kehottanut TekVi -virastoja varaamaan tulosbudjetteihinsa määrärahan, jonka suuruus on 100 euroa/henkilö/virasto. Kustannus rakennusvalvonnalle noin 12 500 euroa,

19.1.2016

10

- TekVi-hankkeen johtoryhmä kehotti TekVi -virastoja niin ikään varaamaan tulosbudjetteihinsa määrärahan yhteisten pikkujoulujen järjestämiseksi vuonna 2016. Kustannus rakennusvalvontavirastolle noin 12 500 euroa.

Tulot Tulot arvioidaan kertyvän vähintään 9 218 000 euroa, joten toimintakatteen muodostuu talousarviossa sitovaksi vahvistettu 0 euroa.

Investointimenot

Investointien määräraha on 469 000 euroa, kaupunginvaltuusto pienensi rakennuslautakunnan ehdotusta 2 000 eurolla. Investointimäärärahaan vuodelle 2016 anottiin lisäksi 7.1.2016 päivätyllä kirjeellä 450 000 euron ylitysoikeutta, perusteena vuoden 2015 talousarvion noudattamisohjeiden kohdassa 5.3. määritelty vastaavan suuruinen määrärahasäästö vuonna 2015. Ylitysoikeusesityksiä ei ole kaupunginvaltuustossa käsitelty 12.1.2016 mennessä.

Toiminnalliset tavoitteet

Sitovan toiminnallisen tavoitteen sekä muut toiminnalliset tavoitteet kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennuslautakunnan talousarvioehdotuksen mukaisiksi.

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

§ 5

RAKENNUSLAUTAKUNNAN LAUSUNTO KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNALLE
ESITYKSESTÄ HELSINGIN UUDEKSI YLEISKAAVAKSI (KAUPUNKIKAAVA –
HELSINGIN UUSI YLEISKAAVA)

HEL 2012-012586

HEL 2015-012598

LAUSUNTOEHDOTUS

Rakennuslautakunta antaa 6.10.2015 (kslk 10.11.2015)
päiväystä yleiskaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon.

Rakennuslautakunta antoi yleiskaavaluonnoksesta lausunnon
10.2.2015. Tässä lausunnossa rakennuslautakunta kiinnitti
huomiota erityisesti seuraaviin seikkoihin:

- keskusta-alueen (kantakaupunki) jääminen kokonaan
vaille tehokkuusmitoitusta
- käyttötarkoituksmuutosten kieltä toimitiloista asumiseen
liike- ja palvelukeskustan alueella
- muun muassa kulttuuriympäristöjä koskevien
teemakarttojen irrallisuus
- energiahuollon koordinointi osaksi yleiskaavaa
- hule- ja tulvavesiä koskevan määräyksen puuttumiseen
pääkartalta.

Lisäksi lausunnossa pohdittiin kaupunkibulevardiratkaisua ja
virkistysalueita.

Verrattuna luonnosvaiheeseen on kaavaehdotus pysynyt
olennaisilta osiltaan muuttumattomana. Suurimmat muutokset
liittyvät viher- ja virkistysalueisiin, joita on lisätty.
Kaupunkisuunnittelulautakunta on lisäksi päätöksessään
10.11.2015 todennut muun muassa, että Rastilan leirintäalueelle
selvitetään korvaava paikka jatkosuunnittelun yhteydessä ja
Vartiosaaren ratkaisut päätetään käsittelyssä jo olevan
osayleiskaavan yhteydessä. Kaupunkibulevardien mahdollinen
toteuttaminen aloitetaan kohteista, jotka ovat taloudellisesti
kannattavimpia ja liikenteellisesti toimivimpia.

Rakennuslautakunnan aiemmista kannanotoista voi todeta:

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

- kantakaupungin osalta on tehokkuus määritelty siten, että kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuuden tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8
- liike- ja palvelukeskusten aluetta ei enää koske pääsääntöinen käyttötarkoituksimuutoksia koskeva kielto; muutosten yhteydessä on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen
- valtakunnallisesti merkittävät maisema- ja kulttuuriympäristöt on kaavamääräyksen mukaan otettava oikeusvaikutteisina huomioon Kulttuuriympäristöt -teemakartalta
- yhdyskuntateknisen huollon osalta on oma teemakartta
- tulviin varautumisesta ja hulevesien hallinnasta on otettu määräys koskemaan koko kaava-aluetta.

Kaikki tehdyt muutokset verrattuna luonnokseen on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa.

Rakennuslautakunta pitää tehtyjä muutoksia riittävinä ja selkeästi yleiskaavan sisältöä parantavina. Energiahuollon osalta on valtuusto tehnyt linjaratkaisun 2.12. 2015 (Helen Oy:n kehitysohjelma). Sen mukaan energiahuolto toteutetaan Helsingissä erilliseen lämmöntuotantoon perustuvan hajautetun ratkaisun mukaisena.

Rakennuslautakunta katsoo, että yleiskaavatyötä voidaan kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymältä pohjalta jatkaa. Suuri merkitys tulee olemaan työhön liittyvällä toteuttamisohjelmalla, joka täsmentää ja konkretisoi väistämättä yleispiirteiseksi jääviä yleiskaavan linjauksia. Toteuttamisohjelman osalta tulee varmistaa riittävä vuorovaikutus.

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Lisätiedot:

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin 310 26220

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, kuntalain (365/1995) 91 §

LIITTEET

- Liite 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 10.11.2015 § 330: esitys Helsingin uudeksi yleiskaavaksi (Kaupunkikaava – Helsingin uusi yleiskaava)
- Liite 2 Rakennuslautakunnan lausunto yleiskaavaluonnoksesta 10.2.2015
- Liite 3 Yleiskaavaehdotuksen selostus; päivätty 6.10.2015 ja päivitetty kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.11.2015 päätöksen mukaiseksi lisälehdellä
- Liite 4 Kuulutusilmoitus: Kaupunkikaava – Helsingin yleiskaava nähtävillä
- Liite 5 Helsingin keskeisimmät maankäytön muutosalueet; Päivitetty kslk 6.10.2015
- Liite 6 Natura-arviointi
- Liite 7 Esite ”Kaupunkibulevardit Helsingissä”

Liitteet jaetaan erillisenä esityslistan mukana.

ESITTELIJÄN PERUSTELUT

Muun muassa rakennuslautakunnalta on pyydetty lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä Helsingin uudeksi yleiskaavaksi (Kaupunkikaava – Helsingin uusi yleiskaava). Lausuntojen, jotka annetaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, määräaika on 15.2.2016.

Ehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.11.2015 hyväksymällä tavalla valmistunut ja nähtävillä 27.11.2015–29.1.2016 muistutuksia ja lausuntoja varten. Yleiskaavan valmistelijat ovat tavattavissa Laiturin (Narinkka 2, Kamppi) kaavapäivystyksissä nähtävilläoloaikana. Laiturilla voi tutustua yleiskaavaehdotukseen kolmisen metriä leveän kaavakartan avulla. Valmistelijat ovat paikalla keskustelemassa tiistaisin 19.1. ja 26.1.2016 kello 16 – 18. Aineisto on nähtävillä Laiturin lisäksi Virka infossa (Helsingin kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11 – 13). Aineistoihin voi tutustua verkkosivuilla osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat sekä yleiskaavan verkkosivuilla www.yleiskaava.fi/aineistot.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksessa varaudutaan Helsingin kasvuun noin 865 000 asukkaan kaupungiksi vuoteen 2050 mennessä. Kaavassa mahdollistetaan myös vähintään 170 000 uuden työpaikan sijoittuminen Helsinkiin. Yleiskaavalle

valmistellaan myös toteuttamisohjelma, jossa esitetään järjestys ja aikataulu yleiskaavaa toteuttavalle suunnittelulle.

LAUSUNTO

Rakennuslautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelu-
lautakunnalle lausuntoehdotuksen mukaisen lausunnon.

RAKENNUSLUPA

Aiempi käsittely: 22.12.2015 § 416
Tulos: Esittelijä poistanut asian esityslistalta.

Tunnus 17-1138-15-A

Hakija VR Eläkesäätiö

Rakennuspaikka Kumpula, 091-410-0006-0000
Veturitie 17

Pinta-ala 225208 m²

Rakennettu kerrosala 21187 m²

Alueen käyttö Rautatiealue (LR).

Tavara-asemaksi varattava alueen osa (lrta). Alueelle saadaan sijoittaa myös liikenteen hoitoon liittyviä toimitiloja, rautatiekaluston ja moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotiloja sekä niihin verrattavia tiloja. Toimistotiloja saadaan rakentaa enintään 15% alueen rakennusoikeudesta.

Pääsuunnittelija Virkkala Tapani
arkkitehti
C&J Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide

Määräaikaisten linja-autovarikkorakennuksen, polttoainejakelukatosrakennuksen ja pysäköintikentän rakentaminen sekä jätesuojarakennelman pystyttäminen määräajaksi.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö päätti 21.09.2015 poikkeamispäätöksellään HEL 2015-003588 T 10 04 01 hyväksyä määrätyin ehdoin VR Eläkesäätiön poikkeamispäätöshakemuksen varikko- ja toimistorakennuksen rakentamiseksi alueelle, jolla on voimassa maakäyttö- ja rakennuslain 53 §:n perusteella rakennuskielto vuoden 2015 loppuun.

Nyt haetaan rakennuslupaa määräajan 31.12.2047 asti paikallaan pysytettävälle kolmikerroksiselle terminaalirakennukselle (ratu 63761), polttoainejakelukatosrakennukselle (ratu 64399) sekä

asfaltoidulle varikkoalueelle 319 linja-autolle ja 361 henkilöautolle. Toimenpiteen yhteydessä puretaan paikalla toimiva tilapäinen terminaalialue, toimistorakennus (ratu 61458), pesuhalli (ratu 61457) sekä katosrakennelmia.

Terminaalirakennuksen 1. kerroksessa sijaitsee huolto- ja korjaamotiloja, rauhanaikana taukotilana toimiva S1-luokan väestösuoja sekä 2. kerrokseen ulottuva varaosavarasto. 2. kerroksessa on lisäksi kuljettajien sosiaalitiloja sekä teknisiä tiloja. 3. kerroksessa on toimistotiloja sekä henkilöstöruokala. Ullakolla on ilmanvaihtokonehuone.

Rakennus on verhottu tumman ja vaalean harmain profiloiduin teräsohutlevyihin, porrastornit sekä sokkeli ovat harmaata betonia, ovien ja teräslasiseinien teräsosat ovat harmaita.

Linja-autovarikkoalueen yhteyteen rakennetaan teräsrakenteinen polttoaineenjakelekatosrakennus sekä jätesuojarakennelma. Varikkoalue on asfaltoitu ja liittymänä Veturitiehen on nykyinen käytössä oleva liittymä.

Rakennus piha-alueineen on suunniteltu esteettömäksi.

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

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä. Rakennuksen paloluokka on P1, palovaarallisuusluokka 1 ja suojaustaso 2. Rakennus on varustettu poistumisteiden opasmerkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä sekä automaattisella paloilmoittimella.

Rakennuspaikalla tehdyn tärinämittauksen perusteella junaliikenne viereisellä pääradalla ei aiheuta haitallista tärinää rakennukselle eikä myöskään sen käyttömukavuudelle.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen toimisto-osan suunniteltu energiatehokkuusluokka on C, varikko-osan E-luku on 314 kWhe/m²a.

Lausunnot ja kannanotot

Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen perusteella

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

rakennuspaikalla todettiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Ympäristökeskukselta haitta-aineiden ja toiminnan johdosta pyydytyssä lausunnossa on esitetty määräyksiä pilaantuneita maa-aineksia, linja-autovarikon pysäköintikenttää sekä hulevesien käsittelyä koskien.

Kaupunkisuunnitteluvirastolta vähäisten poikkeamien sekä poikkeamispäätöksen ehtojen johdosta pyydytyssä kannanotossa ei kaupunkisuunnitteluvirastolla ole huomautettavaa hankkeesta. Esitetyn selvityksen mukaan poikkeamispäätöksen ehdot on hankkeessa huomioitu.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurikiinteistön 91-410-1-4 haltija on esittänyt hakemuksesta ja poikkeamisista huomautuksia alueen vesi- jätevesi- ja hulevesilinjojen toteutuksen, yksityisraiteen käytöstä poistamisen, alueella sijaitsevan suurjännitekaapelin siirtämisen sekä rataliikenteen tärinän uudisrakennukselle aiheuttamien vaatimusten ratkaisusta. Hakija on huomautuksen jälkeen asiasta käytyjen neuvottelujen perusteella antamassaan selvityksessä todennut kuulemisessa esitetyt huomautukset huomioiduiksi suunnitelmissa sekä työnaikaisessa toteutuksessa. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Jättesuoja ja polttoainejakelukatos sijoittuvat asemakaavaan merkityn rakennusalueen ulkopuolelle. Hakija perustelee poikkeamaa tontin tarkoituksenmukaisella käytöllä.

Ilmanvaihtokonehuoneen sisältävä ullakko ei kaikilta osin täytä ullakon tunnusmerkkejä. Hakija perustelee poikkeamaa rakennuksen arkkitehtonisella kaupunkikuvaa parantavalla ratkaisulla.

Kiinteistölle toteutetaan linja-autotermiinaalia varten 359 ap, mikä on 253 asemakaavan sallimaa enemmän. Hakija perustelee

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

poikkeamaa työntekijöiden työajan alkamisen ja päättymisen ajoittumilla yöaikaan.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävänä, niille on saatu naapurien suostumus, eikä niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille, eikä naapureilla ole ollut niistä huomautettavaa.

Rakennusoikeus 110 000 m² Pääkäyttötarkoituksen kerrosalaa.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	pääkäyttötark os krsalaa	21187	5462	361	26288
Autopaikat	Rakennetut	359			
	Yhteensä	359			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm		
	S1	57	1		

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5962 m²
Tilavuus 34512 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMk E1:

Kantavat rakenteet pääosin, taulukko 6.2.1, sarake 3
Osastoivat rakennusosat pääosin, taulukko 7.2.1, sarake 3
Pintarakenteet, taulukko 8.2.2, sarake 1

Yli 100 m² varastot:

- kantavat rakenteet, taulukko 6.2.1, sarake 2
- osastoivat rakennusosat, taulukko 7.2.1, sarake 2
- pintarakenteet, taulukko 8.2.2, sarake 1

Palavien nesteiden varasto, muuntamo:

- kantavat rakenteet pääosin, taulukko 6.2.1, sarake 1
- osastoivat rakennusosat, taulukko 7.2.1, sarake 1
- pintarakenteet, taulukko 8.2.2, sarake 1.

Lausunnot

Lausunnon antaja Ympäristökeskus
Lausunto pvm 24.11.2015

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- 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.

Yleiset ja aloittamista koskevat lupamääräykset

Ennen aloituskokousta tulee rakennusvalvontavirastoon toimittaa tarkennettu riskianalyysi, jossa tulee tarkastella erityisesti pitkien jännevälien vaikutuksia rakentamiseen sekä pilaantuneen maa-aineksen vaikutusta rakennuksen terveellisyyteen ja turvallisuuteen.

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 luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvontaviraston rakennusteknisen osaston edustajan lisäksi on kutsuttava kiinteistöviraston geoteknisen osaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston edustajat, ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen, HSL:n (eli Helsingin seudun liikenteen) sekä liikenneviraston edustaja.

Viimeistään aloituskokouksessa määritetään erityismenettelyn tarve ja laajuus toimitetun riskianalyysin perusteella.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- ja logistiikkasuunnitelma.

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.

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

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

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Maankaivuutoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen pilaantuneen maan aineksen käsittelyä koskevan päätöksen ja/tai mahdollisen ympäristöluvan saamista. Työt tulee tehdä pima- ja ympäristölupapäätösten mukaisesti.

Kaupunkikuvallista ratkaisua koskevat lupamääräykset:

Hankkeelle tulee laatia erillinen mainosten, opasteiden ja valaistuksen yleissuunnitelma.

Taloteknisiä suunnitelmia koskevat lupamääräykset:

Linja-autovarikon pysäköintikentän sekä polttonesteen jakelupaikan toteutus viemärointeineen tulee suunnitella ja toteuttaa sekä hulevedet käsitellä Ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti.

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

Päivitetty rakennuksen energiaselvitys sekä pätevytyneen laatijan laatima ja allekirjoittama päivitetty energiatodistus on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv-/kvv-katselmuksessa.

Työmaata koskevat lupamääräykset:

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

Paloteknisen suunnitelman mukaisten toteutusten tarkastamisesta vastaa palotekninen suunnittelija (asiantuntijatarkastus). Paloteknisten ja turvallisuuslaitteiden koekäyttö tulee testata ja dokumentoida riittävän ajoissa ennen rakennusten tai rakennusosien käyttöönottoa kootusti paloteknisen suunnittelijan toimesta.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet tai rasiteasioista on oltava tehtynä yhteisjärjestelypäättös rakennusvalvontavirastossa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on sisäilmamittauksin todennettava tilojen turvallisuus ja terveellisyys. Mittauksissa on noudatettava Ympäristökeskuksen ohjeita.

Rakennuksista tulee laatia käyttö- ja huolto-ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeisiin tulee huolellisesti kirjata kiinteistön turvallisuutta palvelevien laitteiden ohjeistus.

Rakennuslupapäätöksen pöytäkirjanote toimitetaan ympäristökeskukseen, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle, HSL:lle(Helsingin seudun liikenteelle) ja liikennevirastolle.

Määräaikainen rakennus saa olla paikallaan kauintaan 31.12.2047 saakka. Rakennuspaikat tulee siistiä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston hyväksyttävissä olevaan asuun 31.12.2047 mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 81 §, 117 §, 117 a - 117 i §, 125 §, 133 §, 134 §, 135 §, 171 §, 172 §, 175 §

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Poikkeamispäätös
Ympäristökeskuksen lausunto
Hankeen selostus
Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Naapurilausuntoneuvottelun muistio
Poikkeusluvan ehtojen vastine
Vastine naapurilausuntoon
Viemäri- ja hulevesiliittymäneuvottelun muistio
Ympäristökeskus neuvottelumuistio

19.01.2016

§ 6

23

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 22.01.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Mika Vesterinen
lupa-arkkitehti
puh. 310 26439

Päätös Merkittiin, että hallintopäällikkö oli poissa, kun asiassa tehtiin päätös.

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	2-3105-15-B
Hakija	Helsingin yliopiston rahastot
Rakennuspaikka	Kluuvi, 091-002-0036-0005 Yliopistonkatu 4
Pinta-ala	1527 m ²
Kaava	8662
Lainvoimaisuus	1984
Sallittu kerrosala	5725 m ²
Rakennettu kerrosala	10844 m ²
Alueen käyttö	Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH)
Pääsuunnittelija	Jaaksi Asmo arkkitehti Arkk tsto JKMM Oy

Rakennustoimenpide

Yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus ja laajennus sekä aloittamisoikeus

Yliopiston hallintorakennus peruskorjataan ja sitä laajennetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2015 myöntämän poikkeamispäätöksen HEL 2015-008043 mukaisesti. Rakennus muutetaan yliopiston uudenaikaiseksi, monipuoliseksi toimintaympäristöksi ja vierailukeskukseksi (Tiedekulma-konsepti), joka on avoimessa vuorovaikutuksessa ympäristönsä kanssa.

Suunnitelmat perustuvat arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Toivo Korhonen ja se on valmistunut vuonna 1977. Rakennuksessa on kuusi maanpäällistä kerrosta ja viisi kellarikerrosta.

Pohjaratkaisu

Kerrokset K1, 1 ja 2 muutetaan työskentely- ja kokoontumistiloiksi aputiloineen. Kerrokset yhdistetään uusilla avoportilla ja aukoilla välipohjissa.

Sisäpiha katetaan ja se muodostaa 1. kerroksen keskustilan nk..

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
---	---	---	---

torin. Tila valaistaan kattolyhdyillä. Kluuvin kauppakeskusta palveleva poistumistieovi suljetaan.

Rakennuksen uudet sisäänkäynnit avataan Yliopistonkadun ja Fabianinkadun puolelle.

Kerroksiin 3. - 6. sijoitetaan toimistotilaa sekä niitä palvelevat tauko- ja wc-tilat.

Kellarikerrokseen K2 - K4 sijoittuu yliopiston liikuntakeskus. Kerros K5 säilyy autohallina.

Kaikkien kerrosten välillä on hissiyhteydet. Rakennus on esteetön.

Kellarikerrokset K2 - K4 ovat olleet liikuntatila ja varastokäytössä aiemmin myönnettyjen poikkeamispäätösten ja rakennuslupien nojalla.

Rakennuksessa on kokoontumistilaa K1 kerroksessa 180 hengelle, 1. kerroksessa 990 hengelle ja 2. kerroksessa 267 hengelle. Kellarikerroksessa K2 kerroksessa on kokoontumistilaa 280 hengelle, K3 kerroksessa 233 hengelle ja K4 kerroksessa 260 hengelle.

Väestönsuojat kunnostetaan.

Talotekniikka uusitaan.

Huoltoliikenteen lastauspiha ja jäteasema ovat Kluuvintunnelin yhteydessä, minne rakennuksesta on maanalainen yhteys K2 kerroksen sekä K5 -kerroksen autohallin kautta.

Julkisivut

Julkisivut uudistetaan. Ulkokuori ja eristeet puretaan. Ulkokuori rakennetaan uudelleen betonisena.

Katujulkisivuihin avataan 1. kerroksessa uusia, laajoja aukotuksia.

Kantavaa runkoa puretaan osittain ja vahvistetaan.

Julkisivut ovat 1. kerroksen osalla puhdasvalettua betonia ja sisäänkäyntien pintaverhoukset ovat kuultokäsiteltyä puuta.

Ylempien kerrosten osalla julkisivut rapataan.

6. kerros on julkisivusta sisäänvedetty. Julkisivu uusitaan lasisena. Terassi varustetaan lasikaiteella.

Vesikattoa korotetaan 1,56 metrillä, kattomuotoa muutetaan.

Katemateriaali on musta konesaumattu pelti. Vesikatolle sijoitetaan iv-laitteita ja aurinkokeräimiä.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan keskimmäiseen R2 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan 1.kerroksen aukotuksesta johtuvat tuentarakenteet ovat erikoisrakenteina poikkeuksellisen vaativia. Näiden osalle riskiarviossa ehdotetaan suunnitelmien ulkopuolista tarkastusta.

Lupahakemuksen yhteydessä on toimitettu toteuttajan alustava kosteudenhallintasuunnitelma kohteeseen.

Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys on toimitettu.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu haitta-aineselvitys.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltaa lausunnossaan 28.10.2015 suunnitelmaa kiittäen ja huomauttaa seuraavaa:
Sisäänvedot ovat yöaikaan alttiit häiriökäyttäytymiselle ja puupintaisina herkästi vaurioituvia. Mikäli on tarpeellista sulkea syvennykset osaksi vuorokautta, olisi hyvä ratkaista asia jo suunnitteluvaiheessa.

Korjausaste prosentti on 86%.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapuritontin haltija 2/36/22 NPF Kluuvi Oy on huomauttanut 13.1.2016 seuraavaa:
Helsingin Yliopiston rahastojen rakennuslupahakemus vaikuttaa NPF Kluuvi Oy:n toimintaan sitä haittaavasti ja erityisesti NPF Kluuvi Oy:n poistumisreitteihin. Helsingin Yliopiston rahastot ja NPF Kluuvi Oy ovat käyneet neuvotteluja sellaisista järjestelyistä, joiden myötä Helsingin Yliopiston rahastot voisivat toteuttaa hankkeensa haittaamatta NPF Kluuvi Oy:n toimintaa. Osapuolet ovat saavuttaneet periaatetasolla yhteisymmärryksen (Liitteen 1 mukaisesti)
niistä järjestelyistä, joiden mukaisesti hanke voitaisiin toteuttaa. Mikäli hanke ei toteudu osapuolten keskusteleman mukaisesti (eli

osapuolet eivät pääse sopimuksesta yksimielisyyteen), NPF Kluuvi Oy vastustaa Helsingin Yliopiston rahastojen rakennuslupahakemusta.

Helsingin yliopiston rahastot toteaa 13.1.2016 antamassaan vastineessa, että se on omalta osaltaan valmis hyväksymään ja allekirjoittamaan NPF Kluuvi Oy:n kanssa neuvotellun sopimuksen. Näkemyksemme mukaan olemme nyt sopineet naapurin kanssa rakennuslupaan liittyvät erityiskysymykset, eikä tältä osin ole estettä luvan myöntämiselle.

Alustavan sopimuksen mukaisia poistumistiejärjestelyjä ei ole sisällytetty rakennuslupapiirustuksiin. Tämän johdosta on näille muutoksille haettava myöhemmin muutoslupa. Poistumisteistä ei ole aikaisemmin perustettu rasiitetta eikä ole kirjallista sopimusta.

Poikkeamiset perusteluineen

Hankkeessa on seuraavia poikkeuksia E1:n määräyksistä: palo-osastojen koko kerroksissa K4 - K2 (2625 m2 kun sallittu on 800 m2) ja 3. - 6. kerros (3300 m2 kun sallittu on 2400 m2), vanhat porrassyöksyt ja - tasanteet luokkaa R 30 (vaatimus R 60) sekä poistumismatkan ylitykset K4 ja K3 kerroksissa (enimmillään 59 metriä kun sallittu on 45 metriä).

Hakija perustelee palo-osastojen koon ja poistumismatkojen ylityksiä sillä, että rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla ja paloilmoitinlaitteistolla. Vanhat porrassyöksyt säilytetään. Toimenpiteet on katsottu riittäviksi.

Rakennusoikeus

5725 k-m2

Maanalainen tila (ma)

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	hall- ja virastorak	9611	1811		11422
Autopaikat	Rakennetut	18			
	Yhteensä	18			

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

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	1811 m ²
Tilavuus	3680 m ³
Muutosalue	13332 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

RakMK E2, E4: Suojaustaso 3

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	28.10.2015
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji	Yliopiston ei tarvitse asettaa vakuutta

Päätösehdotus

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö ja rakennuslain 144 §:n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen vakuutta koskevalta osalta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 54 § mukaisesti vahvistetaan kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärät.

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

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
---	--	---	---

- kvv-suunnitelmat
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- purkamissuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

KOSTEUDENHALLINTA:

Ennen aloituskokouksen järjestämistä rakennushankkeeseen ryhtyvän

- on esitettävä rakennusvalvontavirastolle työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma, jonka tulee sisältää tiedot mm. valvontahenkilöstönsä pätevyyksistä, voimavaroista, vastuista ja valtuuksista sekä henkilöstön toteutettaviksi tulevista laadunvarmistustoimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista
- on asetettava vaatimukset rakennusosien ja -materiaalien suojauksille ja kuivatukselle sekä laadittava yksityiskohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelma
- on huolehdittava, että hankkeelle on laadittu kosteudenhallinnan toteutuksen laatusuunnitelma, joka sisältää toteuttajan osaamisen ja voimavarojen arvioinnin asetettuihin vaatimuksiin nähden, toteuttajan hankeorganisaation kuvauksen ja sen vastuuhenkilöt, tarkastuksen periaatteet vastuineen, perehdyttämisen ja tiedonkulun varmistamisen sekä suunnitelman laadunvalvonnan toimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista
- on nimettävä kosteudenhallinnasta vastaava henkilö

tai hyväksyttävä kosteudenhallinnasta vastaava erityisalan työnjohtaja sekä laadittava selvitys hänen kelpoisuudestaan ja edellytyksistään hoitaa tehtäviään.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää erikoisrakenteiden osalle rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja ja hänen tarkempi tehtävän määrittely. Samoin tulee esittää näiden rakenteiden toteutuksen tarkastukseen ulkopuolisen tai asiantuntijatarkastuksen laajuus ja henkilöt.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esitellä purkamissuunnitelma sekä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta. Purkaminen on suoritettava siten, ettei ympäristölle aiheudu haittaa pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Nämä tulee esittää purkamissuunnitelmassa.

Ennen kantavien rakenteiden purkamista on niiden purkamisesta toimitettava purkamissuunnitelmat rakennusvalvontavirastoon.

Työmaalta poistettavat purkujätteet on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

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

Ympäristöön näkyvät, katolla olevat ilmanvaihtolaitteet on verhoiltava ympäristöön sopeutuviksi.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 54 §

Liitteet	Hakemus Valtakirja Selvitys suunnittelijoista Naapurin kuuleminen Poikkeamispäätös Palotekninen suunnitelma Palotekninen suunnitelma Kaavoittajan kannanotto Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto Hankekuvaus Naapurin vastine Hakijan vastine Kosteudenhallintasuunnitelma Muistio H:gin yliopistojen rahastojen oikeusasemasta Pinta-Alakaaviot Vakuus hakemus
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen , jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Heli Virkamäki arkkitehti puh. 310 26338

Päätös Asiassa käydyn keskustelun jälkeen rakennuslautakunta päätti panna asian pöydälle.

Rakennuslautakunta toivoi tarkentavia tietoja rakennuksen liikkumisesteettömyydestä ja julkisivuratkaisuista.

RAKENNUSLUPA

Tunnus 4-3501-15-B

Hakija Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors

Rakennuspaikka Kamppi, 091-004-0218-0001

Mannerheimintie

Pinta-ala 7383 m²

Kaava 12298

Lainvoimaisuus 2015

Rakennettu kerrosala 5810 m²

Alueen käyttö Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Lasipalatsi sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Vakuutusyhtiö Pohjan talo, Lasipalatsi ja Rautatalo) ja sitä koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

sr-1 : Suojeltava rakennus. Lasipalatsi ja pihalla sijaitseva siihen kuuluva piippu (merkintä sr-p) ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaita, säilytettäviä rakennuksia tai rakennelmia.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimia, jotka heikentävät rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Pääsuunnittelija Jaaksi Asmo
arkkitehti
Arkk tsto JKMM Oy

Rakennustoimenpide

**Lasipalatsin peruskorjaus ja lisärakentaminen.
Lasipalatsinaukion ja maanalaisen Amos Andersonin
taidemuseotilan rakentaminen.**

Vuonna 1936 valmistunut Lasipalatsi (Niilo Kokko, Viljo Revell ja Heimo Riihimäki) on yksi suomalaisen funktionalistisen

arkkitehtuurin pääteoksia.

Rakennushanke käsittää korttelin 4218 tontille 1 sijoittuvan Lasipalatsin kiinteistön peruskorjauksen ja pääosin maanalaisen lisärakennuksen Amos Andersonin taidemuseolle. Maanalainen lisärakennus ulottuu vähäisessä määrin myös tonttia ympäröivän katualueen puolelle.

Lasipalatsiin sekä lisärakennukseen rakennetaan tilat Amos Andersonin taidemuseolle. Samassa yhteydessä Lasipalatsi peruskorjataan ja museon kattomaisemaksi muodostuva Lasipalatsinaukio uudistetaan kokonaisuudessaan.

Ympäröivälle katualueelle rakennettaville maanalaisille rakenteille on haettu erillinen sijoituslupa.

Rakennussuojelukysymykset

Lasipalatsi on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1 ja vanha piippu merkinnällä sr-p.

Tontille 1 tulee sijoittaa museo- ja näyttelytilaa vähintään 5000 k-m².

Katutason tilat rakennuksissa on varattava myymälä-, kahvila-ravintola- ja näyttelytiloiksi tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat:

Bio Rex auloiheen, avoportaineen ja lämpiöineen sekä itse elokuvateatteri, 1. kerroksen liiketilojen tilarakenne ja Bio Rexin ala-aula tuulikaappeineen, 2. kerroksen alkuperäinen ravintolasali ja talvipuutarha.

Eräitä asemakaavamääräyksiä lisäksi mm. ovat :

"Lasipalatsinaukiosta on laadittava erillinen aukiosuunnitelma museon rakennusluvan yhteydessä. Aukio on suunniteltava jäsentelyltään, muodoiltaan, tasaukseltaan, pinnoitteiltaan ja valaistukseltaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi ja taidemuseon arkkitehtuuriin sekä suojeltavien rakennusten ja niiden muodostamaan arvoympäristöön hyvin sopivaksi kokonaisuudeksi.

Pihan puoleinen arkadikäytävä tulee säilyttää."

Korjaus- ja muutostyöt tehdään suojelu huomioiden siten, etteivät rakennuksen rakennustaiteelliset, historialliset tai kaupunkikuvalliset arvot

vaarannu.

Lasipalatsin julkisivupinnat, -rakenteet ja -varusteet, ikkunat, ovet sekä vesikattovarusteet säilytetään pääosin, korjaten ja uusien tarvittavilta osin.

Yleistä; pohjaratkaisu; tilaratkaisu

Uuteen maanalaiseen lisärakennukseen sijoittuvat taidemuseon uudet näyttelytilat, teosvarastot, verstastilat, aputiloja sekä teknisiä tiloja. Lisärakennukseen toteutetaan nykyaikaisen museon vaatimusten mukaiset tilat, olosuhteet ja tekniset ratkaisut.

Lasipalatsi ja uusi maanalainen lisärakennus ovat teräsbetonirakenteisia. Lasipalatsissa on pääosin kaksi maanpäällistä kerrosta, pieneltä osin Bio Rexin kohdalla neljä kerrosta sekä yksi maanalainen kellarikerros. Lisärakennuksessa on kaksi kellarikerrosta.

Lasipalatsissa taidemuseon yleisötiloja sijoitetaan rakennuksen pohjoisosaan sekä hallintotiloja Simonkadun siiven toiseen kerrokseen. Suurimmat muutostyöt kohdistuvat pohjoisosan maantasokerrokseen, johon rakennetaan museon sisäänkäynnit, yleisöaulat sekä lisärakennukseen johtava avoporras. Bio Rex auloiheen tulee taidemuseon hallintaan ja käyttöön. Uudet hissit yhdistävät taidemuseon kaikki neljä kerrosta. Eteläinen puoli Lasipalatsista, lukuun ottamatta Simonkadun siiven toimistotiloja, sekä tila Bio Rexin alapuolella jäävät edelleen alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti liiketiloiksi. Tilat ja talotekniikka peruskorjataan, siivous- ja wc-tiloja täydennetään sekä tehdään joitakin vähäisiä tilamuutoksia.

Julkisivut

Lasipalatsin pääasialliset julkisivumateriaalit ovat rappaus, väribetonilaatoitus sekä lasi. Ikkuna- ja ovirakenteissa on käytetty sekä maalattua terästä että kuultokäsiteltyä puuta. Lasipalatsin kattomuoto on tasakatto, vesikatteena kumibitumikermi. Lasipalatsin julkisivupinnat, -rakenteet ja -varusteet, ikkunat, ovet sekä vesikattovarusteet säilytetään pääosin, tarvittavilta osin korjaten ja uusien. Julkisivuaukotuksiin kohdistuu vähäisiä paikallisia muutoksia.

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

Tontin käyttö, Lasipalatsinaukio

Lasipalatsinaukio muuttuu kokonaisvaltaisesti hankkeen myötä. Taidemuseon kattomuodot uudistavat aukion kaupunkikuvallisen ilmeen ja jäsentävät aukion erilaisia toimintoja.

Maanalaisen lisärakennuksen katon muodostaa aukion pinta, pintamateriaaleina asfaltti sekä kattoholvien osalta hohtobetoni, joka on lasia sisältävää väribetonia. Hohtobetonin toimivuus ja tekninen kestävyys todennetaan testeillä ja malleilla.

Aukiolla ei ole autopaikkoja, asemakaavan veloitteen edellyttämät 10 autopaikkaa osoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Polkupyöräpaikkoja sijoitetaan aukiolle asemakaavan määrittelemän veloitteen mukainen määrä, yht. 65 pyöräpaikkaa jakautuen tontin 1 ja 2 välille.

Taidemuseon huolto toimii kokonaisuudessaan maanalaisen lastausalueen kautta. Lasipalatsin liiketilojen huolto tapahtuu ympäröiviltä katualueilta.

Esteettömyys

Rakennus ja museotilat on suunniteltu museaaliset näkökohdat huomioiden esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan vaativimpaan R3 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan hankkeessa on mm. erityisen vaativat rakenteet, sisältäen suuria, yli 20 m jännevälejä; uusi rakenne, josta ei ole käyttökokemusta, vaativa pohjarakennusolosuhde; sekä vaativia kuormitustilanteita, sekä rakennus on teknisesti vaativa käytön, huollon ja ulkoisten olosuhteiden kannalta: uudisosa rakennetaan maanpinnan alapuolelle osittain pohjaveden alapuolelle.

Hankkeelle on haettu maanrakennus- ja louhintatöitä varten maankaivuulausunto 4-3665-15-M.

Hanke on saanut Rakennusviraston alueidenkäytön toimistopäällikön myöntämän sijoitusluvan hankkeen eräiden rakenteiden sijoittamiseksi yleiselle alueelle §577, 4.12.2015.

Alustavat rakennetyypit- ja suunnitelmat sekä alustava pohjarakennussuunnitelma on toimitettu sekä peruskorjauksen

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

että lisärakentamisen osalta rakennusvalvontavirastoon.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Työmaa-ajan kosteudenhallinta-asiakirjat on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Asemakaavan edellyttämät selvitykset: Työmaan aluesuunnitelma ja työnaikaiset liikennejärjestelyt sekä selvitys huoltoliikenteen ja huoltoajon-järjestelyistä on annettu rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Lasipalatsinaukiosta on laadittu erillinen aukiosuunnitelma, jossa on huomioitu asemakaavamääräykset mm. aukion luonteesta, soveltuvuudesta yleisötapahtumiin, ravintoloiden ulkotarjoilualueiden osuudesta aukion pinta-alasta, jätejärjestelyistä, tasauksesta ja pinnoitteista.

Lausunnot

Kaavoittaja on kannanotossaan puoltanut hanketta. Maankaivuulausunnolla tehtävät työt eivät estä asemakaavan tavoitteiden toteutumista. Toimenpiteet valmistelevat asemakaavan tavoitteiden mukaista rakentamista.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnoissaan 11.2.2015 sekä 11.11.2015 (4-0324-15-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin. Erityisesti aukion suunnittelusta lausuttaessa on painotettu muun muassa, että "haasteelliset muodot, pinnat ja pelkistyneisyys edellyttävät kaikilta osin ennakoivaa tarkkaa suunnittelua, sillä valittu konsepti ei kestä hallitsematonta elementtien ja rakennelmien lisäälyä." ja että: "suunnittelu tulee ulottaa, kuten asemakaavakin edellyttää, koko aukiolle Turun kasarmin seinälinjaan saakka, jotta kokonaisuudesta muodostuu yhtenäinen kaupunkitila ja kaikki kaavan edellyttämät toiminnot saadaan sovitettua alueelle." Mainoksista ja opasteista tullaan laatimaan erillinen suunnitelma. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

Kaupunginmuseo on rakennuslupahakemuksesta antamassaan lausunnossa 15.12.2015 puoltanut hanketta tietyin ehdoin, jotka tullaan hankkeessa huomioimaan. Kaupunginmuseon arvion

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

mukaan rakennuslupahakemuksen aineisto tarjoaa edellytykset rakennuksen arvon ja ominaispiirteiden mukaisten muutostöiden toteuttamiseen.

Kaupunginmuseo seuraa jatkosuunnittelua ja osallistuu työmaa-aikaiseen antikvaariseen valvontaan erikseen sovittavalla tavalla.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tontin 4218-1 käyttöoikeudet ja rasitteet, jotka liittyvät viereisiin tontteihin ja yleisiin alueisiin määritellään laadittavassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Lisäselvitys

Rakennukseen on tehty perusteellinen peruskorjaus vuosina 1997-1999, (lupatunnus 4-4200-96-B). Lisäksi vuosien varrella on myönnetty rakennuslupia vähäisille muutostöimenpiteille sekä ravintolaterasseille.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta.
Naapuritontin 4/11/1 haltija Kamppi Center Holdings Oy huomauttaa mm., että alueiden käyttö työmaa-aikana, kulkuyhteydet Kampin keskukseen, valaistus- ym. asiat on huomioitava työmaasuunnitelmassa, sekä että uusi toiminta ei saa aiheuttaa P-Kampin pysäköintilaitoksen toimintaan esteitä ja Matkahuollon terminaalin yhteyteen sijoittuvat huollon ja jätehuollon järjestelyt eivät saa aiheuttaa likaantumista ja hajuhaittoja terminaaliin.
Hakija on vastannut yksityiskohtaisesti naapurin huomioihin vastauksessaan 18.12.2015. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Rakennusoikeus

5810+ ma 5250
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa tontin rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
Ensimmäinen luku osoittaa kerroksissa sallitun kerrosalan.
Ma- merkitty luku osoittaa tontilla 1 maanalaisten museotilojen ja sen työtilojen sallitun kerrosalan.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
liikerakennusten kerrosalaa	5810			5810
maanalaista kerrosalaa		4795		4795

Autopaikat	Rakennetut	10
	Kiinteistön ulkopuoliset	10
	Yhteensä	10

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	48	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6211 m ²
Tilavuus	36226 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Kantavat rakenteet pääosin, taulukko 6.2.1, sarake 3
Osastoivat rakennusosat pääosin, taulukko 7.2.1, sarake 3
Pintarakenteet, taulukko 8.2.2, sarake 1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunginmuseo
Lausunto pvm	15.12.2015
Lausunnon tulos	puollettu

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	11.02.2015
Lausunnon tulos	puollettu

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	11.11.2015
Lausunnon tulos	puollettu

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvontaviraston rakennusteknisen sekä kaupunkikuvaosaston edustajien lisäksi on kutsuttava kaupunginmuseon, pelastuslaitoksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, hakijan sekä käyttäjän edustajat sekä pääsuunnittelija.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön ja alueen kulkuteihin minimoidaan.

Purkamisesta on tehtävä purkusuunnitelma, jossa mm. selvitetään kunnostusta varten irrotettavien rakenteiden käsittely ja muutenkin purkumenetelmien toteutustapa siten, ettei

rakennuksen suojeluarvoa turmella eikä suojeltaville osille aiheuteta vahinkoa.

Suojelukohteen arkkitehtuurin ja materiaalisen säilymisen ohella suunniteltujen toimenpiteiden on turvattava kestävät puitteet rakennuksen käytölle. Rakenteelliset ja tilalliset muutokset on sovitettava rakennukseen ja toteutettava hallitusti suojelun tavoitteet huomioiden. Hankkeen onnistumisen varmistamiseksi sen valmisteluun ja toteutukseen on varattava riittävästi aikaa ja paras mahdollinen osaaminen.

Hakijan tulee pääsuunnittelijan avustamana perehdyttää työmaan henkilöstö rakennuksen suojeluarvoihin ennen töiden aloittamista. Vaativia restaurointitavoitteita sisältävä hanke vaatii koko työmaan ajan hyvää suunnittelun ja toteutuksen yhteistyötä. Työmaan koordinointiin ja valvontaan on panostettava erityisesti, jotta esim. arvokkaat pinnat säilyvät vauriotta rakennustöiden ajan. Hakijan tulee mahdollistaa pääsuunnittelijalle riittävät resurssit työmaa-aikaista valvontaa ja ohjausta varten. Kaikilta urakoitsijoilta aliurakoitsijoihin on vaadittava asian mukaista erityistä pätevyyttä sekä hyvää perehdyttämistä kohteeseen ja hankkeeseen. Myös purku- ja suojaustöihin kiinnitettävältä urakoitsijalta on vaadittava näyttöä vaativan restaurointihankkeen purkutehtävien menestyksekkäästä suorituksesta.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista sekä toimenpiteiden aikana tulee työmaan toimenpiteet ja työvaiheet valokuvoin ja selventävin selostuksin dokumentoida lopputarkastuksen yhteydessä esittäväksi restaurointiraportiksi. Erityisesti tulee dokumentoida työmaan aikana tulee tehtävät lisätutkimukset kuten materiaali- ja väritutkimukset sekä rakenneavausten ja purkutöiden yhteydessä paljastuvat rakenteet ja rakennusosat siten, että tiedot ovat hyödynnettävissä tulevissa korjauksissa. Dokumentin kokoajalla tulee olla riittävä koulutus ja kokemus rakennushistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten korjausten dokumentoinnista. Dokumentin kokoaja sekä dokumentointimalli tulee hyväksyttävä kaupungin museon edustajalla ennen purkutöiden aloittamista. Loppukatselmukseen mennessä tulee rakennusvalvontaan toimittaa restaurointiraportti säilytettäväksi lupapäätöksen yhteydessä. Lisäksi restaurointiraportti liitetään rakennuksen huoltokirjaan ja kopio restaurointiraportista toimitetaan kaupungin museolle.

Mallikatselmuksilla tarkoitetaan rakennuslupapiirustuksia yksityiskohtaisemmista suunnitelmista pidettäviä katselmuksia,

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

joista on sovittava ja neuvoteltava erikseen kaupunginmuseon edustajien kanssa.

Periaatteista sovitaan viimeistään aloituskokouksessa.

Näitä ovat mm.

- Kohteen purkusuunnitelma sekä purkukatselmukset
- Ikkunakunnostuksen suunnitelma sekä mallikatselmukset
- Pintakerrostutkimuksen ohjelma, pintakerroskäsittelyjen suunnitelma sekä mallikatselmukset
- Julkisivurappauksen huollon ja korjauksen suunnitelmat (piippu sekä Lasipalatsi) sekä mallikatselmukset
- Ennallistettavista rakennusosista laadittavat suunnitelmat ja mallikatselmukset

Lasipalatsiaukion ja sen pintamateriaaleista, nk. hohtobetonista ja aukion muotojen liittymisestä peruspintaan, asvalttiin, tulee tehdä riittävän suuret mallit ulkotilaan materiaalin ominaisuuksien, kulumisen ja käytön rasituksen selvittämiseksi.

Mallikatselmuksessa, jossa paikalla on rakennusvalvonnan ja rakennusviraston edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat, määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Mallikatselmusten tulos kirjataan tarkastusasiakirjaan.

Museon lisärakennuksen kantavien rakenteiden suunnitelmat ja kantavien rakenteiden liitosten toteutus on tarkastettava ulkopuolisen tarkastajan toimesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on varattava 10 autopaikkaa alueen yleisestä pysäköintilaitoksesta. Autopaikkojen pysyvyys sekä alueen toimijoiden välisten muiden yhteisjärjestelyjen toimivuus ja pysyvyys on varmistettava rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Hankkeesta tulee laatia mainoslaitteiden ja opasteiden kokonaissuunnitelma, joka toimitetaan kaupunginmuseolle ja rakennusvalvontaan.

Rakennussuojelun vastuhenkilö hankkeessa on pääsuunnittelija, joka vastaa siitä, ettei rakennuksen arkkitehtonisia ominaispiirteitä, kaupunkikuvallisia, kulttuurihistoriallisia tai maisemakulttuurillisia arvoja tärvellä ja tarvittaessa neuvottelee rakennuksen ominaispiirteisiin ja arvoihin olennaisesti vaikuttavista muutoksista rakennusvalvonnan ja museoviranomaisen kanssa ennen muutosten toteutusta.

Pääsuunnittelija ja hakijan edustaja valvovat osaltaan muutostyön suunnitelmien mukaisen suorittamisen. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontavirastosta. Valvontaa koskevat tarkastukset kirjataan ja arkistoidaan kiinteistössä.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan kaupunginmuseolle ja huomautuksen esittäneelle naapurikiinteistölle.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117§a-i,118§,125§,133§,135§,150c§

Liitteet	Hakemus Valtakirja Selvitys suunnittelijoista Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Palotekninen suunnitelma Hankkeen kuvaus Sijoituslupa HKR
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen , jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Markku Lehtinen arkkitehti puh. 310 26429

Päätös Asiassa käydyn keskustelun jälkeen rakennuslautakunta päätti panna asian pöydälle.

Rakennuslautakunta toivoi tarkentavia tietoja jalankulun järjestämisestä aukiolla.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	20-2943-15-A
Hakija	Kiinteistö Oy HUS-Asunnot
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0071-0005 Bahamankatu 6
Pinta-ala	2017 m²
Kaava	12020
Lainvoimaisuus	2013
Sallittu kerrosala	5135 m²
Alueen käyttö	AKS, erityisasumisen korttelialue
Pääsuunnittelija	Iso-Aho Jyrki arkkitehti Arkk tsto A-Konsultit Oy

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen

Jätkäsaaren Saukonlaiturin itäisellä kaava-alueella sijaitseva AKS-korttelialue on jaettu kahden kaavatontin sijaan kolmeksi tontiksi erityisasumiskäyttöön. Tontille 3 on myönnetty rakennuslupa (HOAS, 20-1862-15-A) ja tontin 4 lupahakemus (20-3740-15-A, Aalto-yliopisto) on vireillä. Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa myös venehotelli.

Korttelin asuinrakennuksiin suunnitellut keski- ja sivukäytäväratkaisut perustuvat kaavoituksen ja tontinluovutuksen tueksi laadittuun, yhteisöllisyyttä korostavaan viitesuunnitelmaan.

Tilaratkaisu

Tällä luvalla tontille 5 rakennetaan kaksioportainen, 7-kerroksinen kellarilla varustettu asuntolarakennus, jonka Bahamankujan puoleinen rakennussiipi toteutetaan keskikäytäväratkaisuna ja Bahamankadun puoli luhtikäytäväratkaisuna.

Kohteeseen rakennetaan 98 työsuhteasuntoa; yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Huoneistojen keskipinta-ala on 42,3 m² pienimmän ollessa 33 m² (H+KT) ja suurimman 59 m² (3H+KT). Asunnot

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
---	--	---	---

varustetaan ranskalaisin parvekkein, kolme asunnoista parvitasoilla.

Maantasokerrokseen rakennetaan 36 m²:n liiketila, kerho-, pesulatilat, saunaosasto terasseineen sekä osa ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoista. Vesikatolle sijoitetaan rakennuksen iv-konehuone.

Bahamankujan rakennussiivessä asemakaavan edellyttämät matalammat osat ja sisäänvedot mahdollistavat valoisat käytävät yhteiskäyttöisine terasseineen, sekä valoisat ja toimivat asuntopohjat. Tällä perusteella voidaan asemakaavan porrashuoneille mahdollistaman lisäkerrosalan (7,2 %) hyödyntämistä pitää kyseisessä erityisasumiskohteessa mahdollisena.

Pysäköinti ja väestönsuoja

Rakennuksen kellarikerrokseen sijoitetaan korttelikokonaisuutta palveleva 29-paikkainen autohalli. Autopaikoista 9 varataan hakijalle. Pyöräpaikat sijoitetaan pihalle (43 pp) ja pohjakerrokseen (128 pp). Kohteen 137 väestönsuojapaikkaa sijoitetaan kellaritason irtaimistovarastona toimivaan väestönsuojaan.

Julkisivut

Katusivujen tiiliverhous rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on tumman ruskeaa paikalla muurattua tiiltä. Pihajulkisivut ovat vaaleita, betonisandwich -rakenteisia ja levyverhottuja. Avoimen luhtikäytävän sääsuoja on opaalilasitus. Ikkunat ovat puu/alumiini -ikkunoita, karmien materiaali lakattua mäntyä ja ulkopuoli puunväristä jauhemaalattua alumiinia. Ranskalaisten parvekkeiden kaiteet ovat sinkittyä terästä.

Tontin käyttö

Yhtenäisen suunnitelman mukaan toteutettava korttelin yhteispiha on jaettu erilaisiin toiminnallisiin vyöhykkeisiin. Korttelin lävistää pelastustie. Pihalle sijoitetaan korttelin yhteinen oleskelualue ja pihan molempiin päihin jätteen imukeräyspiste.

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

Selvitykset

Hankkeen maankaivutyöt on aloitettu maisematyölausunnon 20-3485-15-M nojalla.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma sekä selvitys rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

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

Sopimusluonnos korttelin yhteisjärjestelystä on lupahakemuksen liitteenä.

Kohde on hankekuvauksen mukaan esteetön kolmea asuntoparvea lukuun ottamatta.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltaa 1.7.2015 antamassaan lausunnossa (20-2152-15-E) suunnitelmaa. Lausunnossa annetut sisäänaajoluiskaa, pihan julkisivuväriä ja pihasuunnittelua koskevat huomautukset on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1) Myymälä-, näyttely- tai muut asiakaspalvelutilat

Tontille 5 osoitettu myymälä-, näyttely- tai muut asiakaspalvelutilan vähimmäismäärä on 80 k-m². Suunnitelmissa liiketilaa on osoitettu 36 k-m². Asuntokerrosalaa on vastaavasti hieman osoitettua rakennusoikeutta enemmän. Kokonaisrakennusoikeuden käyttö on asemakaavan mukainen.

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

Perustelu: Kaavassa ja korttelin viitesuunnitelmassa koko korttelin pysäköinti on sijoitettu kyseiselle tontille 5. Pohjarakenteelliset syyt estävät pysäköintilaitoksen rakentamisen muualle kortteliin kokonaan maanalaisena. Maanvaraisen pysäköintilaitoksen ja väestönsuojan, yhteistilojen sekä rakennuksen lävistävän pelastusreitin sijoittamisen jälkeen tontille ei jää vapaata maantasossa sijaitsevaa pinta-alaa esitettyä enempää.

2) Autopaikkojen mitoitusperuste

HUS:in asunnot ovat työsuhdeasuntoja. Asemakaavan autopaikkavaatimus "muille asuntoloille" on 1 ap / 300 k-m². Asemakaavasta poiketen tontin autopaikkamäärä on laskettu 1 ap / 580 k-m² mukaan. Näin laskettuna autopaikkamäärä koko korttelille on 29, joista kolme on liikkumisesteisten autopaikkoja. HUS:in autopaikkoja autohalliin tulee 9 kpl, joista yksi on esteellisten autopaikka.

Perustelu: Aloituspäätöksessä uusille tontinvaraajille Kaupunginkansliassa on sovittu, että autopaikkojen määrään koko korttelissa sovelletaan samaa normia kuin opiskelija-asuntoihin, eli 1 ap / 580 k-m². Kaupunkisuunnitteluviraston liikenneinsinööri vahvistaa sähköpostissaan KSV:n hyväksyvän myös tontille 5 mitoitusperusteen 1 ap / 580 k-m².

3) Jakokaapit

Asemakaavan edellyttämälle yhdyskuntateknisen huollon jakokaapille ei kyseisellä tontilla ole tarvetta.

4) Rakennusalan rajan ylitys

Bahamankadun varressa rakennusalan rajaa on vähäisessä määrin ylitetty eivätkä Bahamankujan puolella seitsemää kerrosta matalammat rakennusmassan osat eivät ole tarkoin asemakaavan määrittelemissä kohdissa.

5) Kulkuaukko rakennusmassassa

Ohjeellinen rakennusmassaan sijoitettu kulkuaukon sijainti on viitesuunnitelman mukaisesti siirtynyt tontille 3.

6) Jätekeräys

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

Jätteiden imujärjestelmän syöttöpisteet on suunnitelmassa sijoitettu sisäpihalla rakennuksen vierelle kaavan edellyttäessä niitä rakennukseen. Näin pihan katvealueilla sijaitsevien yhteisten jättepisteiden käyttö on asukkaille luontevampaa ja helpommin kaikkien ulottuvilla.

Länsisataman alueryhmä puoltaa lausunnossaan (19.11.2015) suunnitelmaa poikkeamisineen (1-3). Myös muita esille tulleita poikkeamisia (4-6) voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

5135 m2

m80, Kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on vähintään 80 m2 varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- 1) Asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat.
- 2) Korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m2 ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.
- 3) Ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävät rakenteet (MRL 115 §).

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	kerrosalaa		5135		5135
	lisäkerrosalaa 1		1127		1127
	lisäkerrosalaa 2		371		371
	lisäkerrosalaa 3		391		391
Autopaikat	Rakennetut	9			
	Yhteensä	9			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm		
	S1	114	1		

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7916 m ²
Tilavuus	27560 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Iirtaimistovaraston kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sar. 2.
Iirtaimistovaraston osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sar. 2.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- kvv-työnjohtaja
- vastaava työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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

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

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

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

Ennen loppukatselmusta tulee perustaa rasitteet/yhteisjärjestely toimitetun alustavan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisista ja muista rakennuksen käytön edellyttämistä toiminnallisista ja rakenteellisista rasitteista.

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

tavalla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Kerrosalalaskelma
Selvitys poikkeamisista
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankeselostus
Alueryhmän lausunto
Liikennesuunnittelijan kannanotto

Päätöksen antaminen

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

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Pirkka Hellman
arkkitehti
puh. 310 26340

Päätös

Asiassa käydyn keskustelun jälkeen rakennuslautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

RAKENNUSLUPA

Tunnus	31-3543-15-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Larunsolmu/ Perustettavan yhtiön nimiin
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-031-0039-0001 Lauttasaarentie 25
Pinta-ala	1765 m ²
Kaava	Asemakaava 12348
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	3600 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Elo-Lehtinen Eeva-Liisa arkkitehti Arkk tsto NRT Oy

Rakennustoimenpide

Asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen

Rakennetaan 5-6-kerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus, jonka maantasokerrokseen sijoitetaan linja-autojen kääntöpaikka sekä kulkuyhteydet maanalaisiin tiloihin.

Hanketta koskeva maisematyölausunto 31-3544-15-M on annettu 1.12.2015 valmistelevien rakennustöiden käynnistämiseksi.

Rakennukseen välittömästi liittyvän maanalaisen ajoyhteyden rakentaminen on käynnissä 24.2.2015 myönnetyn rakennusluvan 31-1790-14-A (62 §) mukaisella tavalla.

Pohjaratkaisu

Rakennus on kaksiportaikkoinen.

Katutasokerrokseen rakennetaan pääosin liikennöintialuetta; rakennetaan linja-auton kääntöpaikka sekä liittymä em. rakennusluvan mukaiselle maanalaiselle ajoyhteydelle, joka palvelee sekä Lauttasaarentien vastakkaisella puolella sijaitsevan liikekeskuksen paikoitustilojen yleistä liikennöintiä että metron ratatasolle ohjautuvaa huolto- ja pelastusajoneuvoliikennettä. Rakennetaan liike- ja työtiloja sekä 34 asuntoa, joista suurin on 4 h+kt, kooltaan 108 h-m² ja pienin 1 h+kt, kooltaan 30,5 h-m².

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
---	--	---	---

Asuntojen keskipinta-ala on 58 h-m². Yhteistilat rakennetaan sekä katu- ja pihatasoille että kerroksiin.

Rakennetaan S1-luokan väestönsuoja.

Lisäksi rakennukseen integroidaan ajotunnelin poistoilmahormi.

Julkisivut

Julkisivupinnat ovat rapatut. Parvekkeiden taustaseinissä on puupanelointia sekä patinavärjättyä betonia, joka toistuu myös pihamuureissa. Rakennetaan viherhuoneita. Pihasisivustan parvekkeet lasitetaan. Kattoterassien osittainen kattaminen ja lasittaminen on mahdollista toteuttaa erityissuunnitelmaa noudattaen.

Tontin käyttö

Rakennuspaikka on rinnetontti. Piha rakennetaan kulkuväylän päälliselle kannelle. Tunnelin poistumistie integroidaan kansirakenteeseen. Pihajärjestelyt istutuksineen, leikki- ja oleskelualueineen, pinnoitteineen ja muureineen toteutetaan pääpiirustussarjassa olevaa piha- ja istutussuunnitelmaa noudattaen. Hulevesiä viivytetään ja vähäiseltä osin imeytetään. Autopaikkoja on varattavissa liikekeskuksen paikoituskerroksista, joskaan asemakaava ei velvoita niiden rakentamista. Sisätiloihin rakennetaan 78 polkupyöräpaikkaa ja pihalle 6 paikkaa.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on toimitettu. Sen mukaan hanke kuuluu vaativuusluokkaan V2 ja riskitasoluokkaan R2 rakennuksen rakenteiden (yli 15m pitkät jännevälit jälkijännitetyissä palkeissa) osalta. Toimenpide-ehdotuksena esitetään kohdennettua rakennesuunnitelmien sekä työn toteutuksen asiantuntijatarkastusta.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä on toimitettu alustava arvio kosteusriskeistä.

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

Lisäksi hankkeesta on toimitettu ääneneristävyys-, ilmanlaatu- ja liikennejärjestelyselvitykset sekä perustamistapalausunto, jonka mukaan mm. paikalla olleen huoltoaseman ja sen säiliöiden jäljiltä ei ole pilaantuneita maa-aineksia.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 18.11.2015 (31-3348-15-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset terminaalin pintakäsittelyyn ja valaistukseen sekä terasseihin ja viherhuoneisiin liittyvillä ehdoilla. Suunnitelmia on täsmennetty huomautusten mukaisesti ja osa asioista esitetään lupamääräysten edellyttämässä erityissuunnitelmissa.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus tontin 3126/7 haltijaosapuolena huomauttaa: "Kiinteistöviraston tilakeskus omistaa rakennettavan rakennuksen koillispuolella olevan terveysaseman. Terveysaseman sisäänkäynti saattoliikenteineen on järjestetty Lauttasaarenkadun puolelta. Lisäksi käynti terveysaseman pysäköintitiloihin tulee rakennuksen eteläpuolelta. Lisäksi alueella liikkuu liikuntarajoitteisia henkilöitä. Tilakeskus pitää tärkeänä, että terveysasemalle tulevat häiriötekijät minimoidaan ja turvallinen käynti terveysasemalle varmistetaan sekä rakentamisen aikana ja rakennuksen valmistuttua. Pyydämme lisäämään tämän vaatimuksen lupaehtoihin". Asiasta on laadittu erillinen lupamääräys. Lisäksi asia sisällytetään osaksi työmaasuunnitelmaa. Huomauttajaosapuoli kutsutaan aloituskokoukseen.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavasta poiketaan sijoittamalla raittiin ilman sisäänotto vesikaton sijasta julkisivulle. Lauttasaarentien puoleisella sivustalla julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema ylittyy 30 cm.

Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 kohtaa 2.3.1 sovelletaan hyväksymällä viherhuone tilaksi, joka on

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

määräyksessä mainittu "valoa läpäisevällä rakennusosalla rajattu tila", jonka kautta osaan huoneistojen asuinhuoneista saadaan järjestää luonnonvalo.

Asuinhuoneistoon liittyvän työhuoneen varatie sijoitetaan osastoivaan rakennusosaan. Pelastusviranomaiselle ie ole ollut huomautettavaa asiaan.

Poikkeamat ovat vähäiset ja hyväksyttävät.

Rakennusoikeus

3110+490 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän. Ensimmäinen luku osoittaa asuin-, liike-, toimisto- ja työtilojen yhteenlasketun kerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku bussiterminaalin kerrosalan määrän.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. Viherhuoneet.
2. Maanalaisen ajotunnelin poistumistierakennelmat.
3. Asukkaiden käyttöön varasto- ja yhteistilat.
4. Porrashuoneita yhdistävät poistumistieturvallisuuden kannalta tarpeelliset käytävätilat.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		2959		2959
lisäkerrosalaa 1		153		153
lisäkerrosalaa 2		36		36
lisäkerrosalaa 3		402		402
lisäkerrosalaa 4		34		34
Linja-autoasemarakennus		490		490
MRL 115 § 3 mom.		152		152

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
S1	67	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4103 m ²
Tilavuus	13250 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.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- valaistussuunnitelma
- julkisivudetailit
- terassisuunnitelma

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.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä hakijan tulee esittää selvitys siitä, millä suunnitelmien ja toteutuksen tarkistusmenettelyllä varmistetaan rakenteellisen turvallisuuden riskiarviossa vaativiksi tai riskialttiiksi arvioitujen rakenteiden tai töiden määräystenmukaisesta toteutuksesta. Suunnittelun osalta laadunvarmistusselvitys tulee toimittaa ennen ensimmäisten erityismenettelyyn kuuluvien rakenteiden rakennesuunnitelmien toimittamista ja toteutuksen osalta luovuttaa ennen ko. töiden aloittamista.

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

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehdittava, että hankkeelle on laadittu kosteudenhallinnan toteutuksen laatusuunnitelma, joka sisältää toteutusorganisaation 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 yksityiskohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelma.

Hankkeeseen on hyväksyttävä erillinen rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava erityisalan työnjohtaja.

Aloituskokoukseen mennessä on laadittava työmaasuunnitelman osa, jossa rakennuksen koillispuolella olevan terveystaseman työmaa-aikainen saattoliikenne, käynti terveystaseman pysäköintitiloihin sekä terveystasemalle johtavien väylien liikuntarajoitteinen käyttö on suunniteltu kiinteistöviraston

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

tilakeskuksen hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle MRL 121 §:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttavalisäksi edustajat Länsimetron Lauttasaaren osuuden rakentamista koskien, Helsingin kaupungin rakennusvirastosta, kiinteistöviraston geotekniseltä osastolta sekä tilakeskuksesta terveysaseman käyttöä koskien.

Aloituskokouksessa on esitettävä koko työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle esitettävä suunnitelma, jota noudattamalla esitetään pölyn, murskeen ja lietteen leviäminen ympäristöön

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

Lupamääräyksen erityissuunnitelmalla "valaistussuunnitelma" tarkoitetaan kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnossa mainittua liikenneterminaalin valaistussuunnitelman laatimista. Suunnitelman tulee tuottaa toimivuudeltaan ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen terminaaliympäristö. Suunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla.

Lupamääräyksen erityissuunnitelmalla "julkisivudetaljit" tarkoitetaan kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnossa mainittua liikenneterminaalin sisäänajoalueen seinäpintojen materiaali- ja yksityiskohtasuunnitelman laatimista. Suunnitelman tulee tuottaa huoliteltu kaupunkitila koko terminaali- ja ajoväyläalueelle. Suunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla.

Lupamääräyksen erityissuunnitelmalla "terassisuunnitelma" tarkoitetaan kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnossa mainittua avoterassin osittaista lasittamista. Akustisen selvityksen mukaan lasituksen rakentaminen ei ole välttämätöntä, jotta määräykset koskien ulkoalueiden melutasoja saavutetaan. Erityissuunnitelman mukainen toteutus on sallittavaa tehdä sitä haluttaessa vapaalla aikataululla.

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

Asemakaavan ääneneristysvaatimukset tulee toteutua. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on esitettävä mittauspöytäkirjat ja asiantuntijan lausunto toteutuneesta ääneneristyksestä.

Rakennuksesta on laadittava erillinen mainosten ja opasteiden yleissuunnitelma, jolle tulee hakea oma toimenpidelupansa. Suunnitelmassa on otettava huomioon kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnossa esille nostetut asiat.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Kerrosalaselvitys
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankeselostus
Naapureiden kuulemisasiakirjat
Naapurin huomautus

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 22.01.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324

Päätös

Esittelijä muutti päätösehdotusta siten, että sovellettuihin lainkohtiin lisätään maankäyttö- ja rakennuslain 150 b §.

Rakennuslautakunta hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	46-2935-15-A
Hakija	TeliaSonera Finland Oyj
Rakennuspaikka	Pitäjänmäki, 091-046-0012-0018 Valimotie 3-5
Pinta-ala	6939 m ²
Kaava	11298
Lainvoimaisuus	2005
Alueen käyttö	Toimitilarakennusten korttelialue (KTY). Kahden alimman kerroksen tulee soveltua teollisuus- ja varastokäyttöön kerroskorkeuksien, kantavuuksien, paloturvallisuuden, ilmastoinnin kuilutilojen sekä kuljetusreittien osalta. Rakennusiin saa sijoittaa vain ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Rakennuksen pohjakerrokseen saa sijoittaa liiketilaa. Päivittäistavaramyymälätiloja saa olla yhteensä enintään 500 k- m ² .
Pääsuunnittelija	Heiska Juha rakennusarkkitehti Parviainen Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide

Palvelinkeskuksen rakentaminen

Pitäjänmäkeen Valimotien ja Höyläämötien välisille tonteille 17 ja 18 rakennetaan Teliasonera Finland Oyj:n palvelinkeskus.

Rakennuksen pääsiällinen käyttötarkoitus on konesalit ja niiden tarvitsemat logistiikka- ja tekniset tilat sekä aula-, näyttely-, kokous- ja toimistotilat.

Rakennuksen arkkitehtuurilla ilmennetään rakennuksen toimintaa. Tämä toiminta soveltuu kummassakin asemakaavassa määritellyyn käyttötarkoitukseen (T ja KTY) ja siten alueen toimintaympäristöön.

Julkisivujen teknologiahenkistä arkkitehtuuria korostetaan päämateriaalin läpinäkyvyydellä, verkkomaisuudella ja sen elävöittämisellä rgb-led-valaistuselementein. Julkisivurakenne on

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
---	--	---	---

pääosin umpiseinää, joka verhoillaan profiloituihin alumiinisiin reikäpeltipinnoin. Reikäpeltiverhoilu valaistetaan rakennuksen ulkopuolelle sijoitettavien valaisinprojektorein. Lisäksi julkisivuja elävöitetään dataverkkojen vapaita verkkoyhteyksiä symboloivien led-valaistuslinjoin, jotka toteutetaan alumiinisin valaistuskouruin. Julkisivun valaistusjärjestelmät ovat ohjelmoitavissa ja säädettävissä vuorokauden ja vuodenaikojen mukaan.

Valimotien puoleisella julkisivulla on 1. kerroksen ja parvikerroksen osalla sisäänveto, joka avaa visuaalisesti rakennusta katutilaan. Tähän katualueen laajennukseen sijoitetaan hankkeen polkupyörätelineet rakennuksen ulokkeen alle sääsuojaan. Ensimmäisen kerroksen ja parvikerroksen korkeudelle julkisivu on graafisin karttapiirustuksin kuvioitua komposiittilevyä, muodostaen rakennusmassalle selkeän jalustan. Höyläämötien puolella julkisivussa on valaisinaiheita rytmittyjä avattavia reikäpeltiosuuksia teknisten tilojen tarpeista johtuen. Höyläämötien puoleisella sivulla tontille istutetaan puurivi, joka jatkaa viereisten tonttien ja korttelien vihervyöhykettä. Vesikatolla on akustiset suojaseinät lauhdutinalueella sekä lisäksi IV-konehuone sisäänvedettyinä räystääsinjalta.

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 keskimääräiseen R2 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Erityismenettelynä on esitetty rakenteiden suunnitelmien ulkopuolista tarkastajaa.

Alustava palotekninen suunnitelma on esitetty pelastuslaitokselle.

Lausunnot :

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnoissaan 23.9.2015 ja 21.10.2015 (46-2833-15 -E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunnossaan 7.1.2016 puoltanut hanketta.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

**1. POIKKEAMINEN ASEMAKAAVOJEN MUKAISISTA
AUTOPAIKKAVAATIMUKSISTA**

Asemakaavan mukainen autopaikkatarve tontilla 17 on 66 autopaikkaa ja tontilla 18 on 215 autopaikkaa, koko hankkeen osalta 281 autopaikkaa yhteensä. Hankkeessa toteutetaan 30 autopaikkaa.

Hakijan perustelut poikkeamiselle:

Asemakaavojen pysäköintinormien mukaisia autopaikkamääriä ei kiinteistössä tarvita, koska suuri osa tiloista on teknistä tilaa, joissa työntekijöiden määrä on vähäinen. Lisäksi kiinteistössä käyvät asiakasmäärät ovat vähäisiä. Rakennuttajan mukaan todellinen autopaikkatarve on tonteilla yhteensä 25 autopaikkaa, mutta hankkeessa toteutetaan 30 autopaikkaa tontille 17. Palvelinkeskus ei siten merkittävästi lisää alueen autoliikennettä. Alueen erinomaiset julkiset kulkuyhteydet vähentävät myös osaltaan kohteen työmatkaliikennettä ja pysäköinnin paikkatarvetta. Ulkopuolisten pysäköintiä palvelinkeskuksen tonteille ei voida sallia lainkaan turvallisuussyistä.

2. RAKENNUSALOJEN YLITYS

Molemmilla tonteilla, sekä Valimotien puolella (tontti 18) että Höyläämötien puolella (tontti 17) ylitetään rakennusalan rajat. Ylitys tapahtuu kuitenkin tonttien sisäosilla rakennusalojen välissä. Naapurien puoleisilla tontin osilla ei ylityksiä ole. Hakijan perustelut: Koska rakennusalojen ylitys tapahtuu tonttiparin sisäosissa, ne eivät vaikuta viereisten kortteleiden näkymiin tai muuhun alueen kaupunkirakenteeseen oleellisesti.

3. TONTIN 18 LIIKETILAVAATIMUS

Valimotien puoleisella tontilla 18 asemakaavan mukaan tulisi rakennusoikeudesta 1000 m² olla liiketilaa. Rakennusoikeus tontilla 18 on 23 000 kem². Tästä käytetään 21 453 kem², joka on n. 93 %. Tontilla on liiketilan kaltaista tilaa n. 750 kem², joka on n. 75 % liiketilatarpeesta.

Perustelut: Ensimmäisen kerroksen ja parvikerroksen aula-, kokous- ja näyttelytilat edustavat tilatyypiltään asemakaavassa

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

mainittua liiketilaa. Rakennuksen toiminnasta johtuen turvallisuussyistä ei näitä tiloja kuitenkaan voida avata vapaasti ulkopuolisten käyttöön eli varsinaista julkista tilaa ei voida sallia. Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on kuitenkin tällä sivulla luonteeltaan liiketilaan assosioituva.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävänä ja niistä on saatu kaupunkisuunnitteluviraston puoltava lausunto. Vähäisen poikkeamisen erityinen syy on elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt. Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Rakennusoikeus 23000 km² toimitilarakennusten kerrosalaa

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus Toimitilarakennus	Käytetty 21453	Rakennetaan 21453	Puretaan Yhteensä 21453
Autopaikat	Yhteensä Rakennetaan	30 30		

Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 39	Suojat lkm
---------------	--------------	--------------------------------	------------

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	21830 m ²
Tilavuus	146865 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluvirasto

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

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
---	---	---	---

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:

- mainosten yleissuunnitelma
- valaistussuunnitelma
- julkisivumateriaalimallit

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

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

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

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

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

Ennen julkisivutyön toteuttamista on pidettävä mallikatselmus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan kaupunkikuvaosaston

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

edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvontavirastolle esiteltävä hyväksyttävä äänimittauspöytäkirja lauhdutinjärjestelmän ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pelastuslaitokselle esiteltävä lopullinen palotekninen suunnitelma.

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

Tarvittavat yhteisjärjestelyt tai rasitteet tulee olla perustettuina ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Ilmoitus väestönsuojasta
Yhteisjärjestelysopimus
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
Hankeselostus
Poikkeamiset
Rakennuslupa-aineiston salassapitopyyntö

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 22.01.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä Helena Koski
lupa-arkkitehti
puh. 310 26401

Päätös

Esittelijä muutti tekstiä Selvitykset-kohdassa siten, että ensimmäisen kappaleen viimeinen lause kuuluu seuraavasti: "Erityismenettelynä on esitetty rakenteiden suunnitelmien asiantuntijatarkastusta."

Esittelijä muutti päätösehdotusta siten, että siihen lisätään seuraava uusi lupamääräys: "Osa pääpiirustuksista ja palotekniset suunnitelmat arkistoidaan salassa pidettävänä."

Esittelijä muutti päätösehdotusta siten, että sovellettuihin lainkohtiin lisätään maankäyttö- ja rakennuslain 150 b § sekä laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 24 § 1 mom 7 k.

Rakennuslautakunta hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	46-2936-15-A
Hakija	Telia Sonera Finland Oyj
Rakennuspaikka	Pitäjänmäki, 091-046-0012-0017 Höyläämötie 4-6
Pinta-ala	5338 m²
Kaava	10975
Lainvoimaisuus	2001
Alueen käyttö	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T 45%). Prosenttiluku, joka osoittaa kuinka suuri osa tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan käyttää enintään käyttää toimistotiloihin.
Pääsuunnittelija	Heiska Juha rakennusarkkitehti Parviainen Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide

Palvelinkeskuksen rakentaminen

Pitäjänmäkeen Valimotien ja Höyläämötien välisille tonteille 17 ja 18 rakennetaan Teliasonera Finland Oyj:n palvelinkeskus.

Rakennuksen pääsiallinen käyttötarkoitus on konesalit ja niiden tarvitsemat logistiikka- ja tekniset tilat sekä aula-, näyttely-, kokous- ja toimistotilat.

Rakennuksen arkkitehtuurilla ilmennetään rakennuksen toimintaa. Tämä toiminta soveltuu kummassakin asemakaavassa määritellyyn käyttötarkoitukseen (T ja KTY) ja siten alueen toimintaympäristöön.

Julkisivujen teknologiahenkistä arkkitehtuuria korostetaan päämateriaalin läpinäkyvyydellä, verkkomaisuudella ja sen elävöittämisellä rgb-led-valaistuselementein. Julkisivurakenne on pääosin umpiseinää, joka verhoillaan profiloituin alumiinisin reikäpeltipinnoin. Reikäpeltiverhoilu valaistaan rakennuksen ulkopuolelle sijoitettavin valaisinprojektorein. Lisäksi julkisivuja elävöitetään dataverkkojen vapaita verkkoyhteyksiä symboloivin led-valaistuslinjoin, jotka toteutetaan alumiinisin valaistuskouruin. Julkisivun valaistusjärjestelmät ovat ohjelmoitavissa ja

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
---	--	---	---

säädettävissä vuorokauden ja vuodenaikojen mukaan.

Valimotien puoleisella julkisivulla on 1. kerroksen ja parvikerroksen osalla sisäänveto, joka avaa visuaalisesti rakennusta katutilaan. Tähän katualueen laajennukseen sijoitetaan hankkeen polkupyörätelineet rakennuksen ulokkeen alle sääsuojaan. Ensimmäisen kerroksen ja parvikerroksen korkeudelle julkisivu on graafisin karttapiirustuksin kuvioitua komposiittilevyä, muodostaen rakennusmassalle selkeän jalustan. Höyläämötien puolella julkisivussa on valaisinaihin rytmitettyjä avattavia reikäpeltiosuuksia teknisten tilojen tarpeista johtuen. Höyläämötien puoleisella sivulla tontille istutetaan puurivi, joka jatkaa viereisten tonttien ja korttelien vihervyöhykettä. Vesikatolla on akustiset suojaseinät lauhdutinalueella sekä lisäksi IV-konehuone sisäänvedettyinä räystääslinjalta.

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 keskimmaiseen R2 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Erityismenettelynä on esitetty rakenteiden suunnitelmien asiantuntijatarkistusta.

Alustava palotekninen suunnitelma on esitetty pelastuslaitokselle.

Lausunnot :

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnoissaan 23.9.2015 ja 21.10.2015 (46-2833-15 -E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunnossaan 7.1.2016 puoltanut hanketta.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

**1. POIKKEAMINEN ASEMAKAAVOJEN MUKAISISTA
AUTOPAIKKAVAATIMUKSISTA**

Asemakaavan mukainen autopaikkatarve tontilla 17 on 66 autopaikkaa ja tontilla 18 on 215 autopaikkaa, koko hankkeen osalta 281 autopaikkaa yhteensä. Hankkeessa toteutetaan 30 autopaikkaa.

Hakijan perustelut poikkeamiselle:

Asemakaavojen pysäköintinormien mukaisia autopaikkamääriä ei kiinteistössä tarvita, koska suuri osa tiloista on teknistä tilaa, joissa työntekijöiden määrä on vähäinen. Lisäksi kiinteistössä käyvät asiakasmäärät ovat vähäisiä. Rakennuttajan mukaan todellinen autopaikkatarve on tonteilla yhteensä 25 autopaikkaa, mutta hankkeessa toteutetaan 30 autopaikkaa tontille 17. Palvelinkeskus ei siten merkittävästi lisää alueen autoliikennettä. Alueen erinomaiset julkiset kulkuyhteydet vähentävät myös osaltaan kohteen työmatkaliikennettä ja pysäköinnin paikkatarvetta. Ulkopuolisten pysäköintiä palvelinkeskuksen tonteille ei voida sallia lainkaan turvallisuussyistä.

2. RAKENNUSALOJEN YLITYS

Molemmilla tonteilla, sekä Valimotien puolella (tontti 18) että Höyläämötien puolella (tontti 17) ylitetään rakennusalan rajat. Ylitys tapahtuu kuitenkin tonttien sisäosilla rakennusalojen välissä. Naapurien puoleisilla tontin osilla ei ylityksiä ole. Hakijan perustelut: Koska rakennusalojen ylitys tapahtuu tonttiparin sisäosissa, ne eivät vaikuta viereisten kortteleiden näkymiin tai muuhun alueen kaupunkirakenteeseen oleellisesti.

3. RAKENNUSOIKEUDEN YLITYS

Valimotien puoleisella tontilla (18) rakennusoikeus riittää eli sitä ei ylitetä. Höyläämötien puoleisella tontilla (17) ylitetään rakennusoikeus n. 3 %:lla.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävinä ja niistä on saatu kaupunkisuunnitteluviraston puoltava lausunto. Vähäisen poikkeamisen erityinen syy on elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt. Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Rakennusoikeus 9532 km² teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalaa

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus teollisuusrak. krs. alaa	KäytettyRakennetaanPuretaanYhteensä 98189818
Autopaikat	Yhteensä Rakennetaan	30 30

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 12512 m²
Tilavuus 77960 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluvirasto

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:

- mainosten yleissuunnitelma
- valaistussuunnitelma
- julkisivumateriaalimallit

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

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 kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvontavirastolle esiteltävä hyväksyttävä äänimittauspöytäkirja lauhdutinjärjestelmän ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pelastuslaitokselle esiteltävä lopullinen palotekninen suunnitelma.

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

Tarvittavat yhteisjärjestelyt tai rasitteet tulee olla perustettuina ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Yhteisjärjestelysopimus
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
Hankeselostus
Poikkeamiset
Rakennuslupa-aineiston salassapitopyyntö

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 22.01.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Helena Koski
lupa-arkkitehti
puh. 310 26401

Päätös

Esittelijä muutti päätösehdotusta siten, että siihen lisätään seuraava uusi lupamääräys:
"Osa pääpiirustuksista ja palotekniset suunnitelmat arkistoidaan salassa pidettävänä."

Esittelijä muutti päätösehdotusta siten, että sovellettuihin lainkohtiin lisätään maankäyttö- ja rakennuslain 150 b § ja laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 24 § 1 mom 7 k.

Rakennuslautakunta hyväksyi esittelijän muutetun 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

PURKAMISLUPA

Tunnus	47-3606-15-P
Hakija	Asunto Oy Saariseläntie 4
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0231-0001 Saariseläntie 4
Pinta-ala	6896 m²
Kaava	6413
Lainvoimaisuus	1971
Sallittu kerrosala	5700 m²
Rakennettu kerrosala	5704 m²
Alueen käyttö	AK; Asuntokerrostalojen korttelialue.

Toimenpide Päiväkotirakennuksen purkaminen

Haetaan lupaa 1970-luvulla valmistuneen puuelementtirakenteisen päiväkotirakennuksen purkamiselle. Hakijan mukaan rakennus on huonokuntoinen ja siinä on kosteusvaurioita.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha (asemakaava Nro 6413/1971).

Purkamisen johdosta on kuultu kaupunkisuunnitteluvirastoa ja kaupunginmuseota. Kaupunginmuseo ei näe estettä päiväkotirakennuksen purkamiselle, mutta esittää, että Saariseläntie 4 tai vastaavanlainen päiväkotirakennus dokumentoidaan valokuvaamalla. Kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole ollut huomautettavaa määräpäivään mennessä.

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

Purkuhankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut asian vireilläolosta rakennuspaikalla.

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

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus kerrosalaa	Käytetty 410	Rakennetaan 410	Puretaan 410	Yhteensä 0
--	-------------------------------	-----------------	--------------------	-----------------	---------------

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:
- loppukatselmus

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

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

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

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

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

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle sekä Helsingin kaupunginmuseolle.

Ennen rakennuksen purkamista tulee kaupunginmuseolle varata mahdollisuus ja annettava riittävästi aikaa rakennuksen dokumentointiin.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet	Hakemus Kaupunginmuseon kannanotto Lähete kaupunginmuseolle ja kaupunkisuunnitteluvirastolle
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 22.01.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Virpi Vartio lupa-arkkitehti puh. 310 26431
Päätös	Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Aiempi käsittely: 22.12.2015 § 431
Tulos: Esittelijä poistanut asian esityslistalta.

Tunnus 16-0026-15-OIK

Muutoksenhakija Asunto Oy Helsingin Karunankartano

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

Pinta-ala 764 m²

Kaava 9873

Lainvoimaisuus 1991

Muutoksenhaun kohde
16-1623-15-A

Päätöspvm 22.10.2015 § 418
Päätöskitehti yliarkkitehti

Esittelijän perustelut OIKAISUVAATIMUS RIVITALON RAKENTAMISTA
KOSKEVASTA RAKENNUSLUPAPÄÄTÖKSESTÄ

RAKENNUSLUPA

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti myönsi päätöksellään 22.10.2015 § 531 Tiettömän Taipaleen Asennus Oy:lle rakennusluvan tunnus 16-1623-15-A. Lupa koskee kolmiasuntoisen, kaksikerroksisen rivitalon rakentamista ja vanhan, vuonna 1960 valmistuneen, asuinrakennuksen purkamista. Rakennuspaikka on Ruskeasuolla osoitteessa Karunantie 5 sijaitseva tontti 91-16-731-5.

Tontti sijaitsee rinteessä siten, että kadun puolella suunniteltu rakennus on kaksikerroksinen ja takapihan/metsän puolella rakennus on yksikerroksinen. Rakennuksen ensimmäinen kerros on kuitenkin pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella eli kyse on kaksikerroksisesta rakennuksesta. Rinteen korkeuserot on suunnittelussa otettu huomioon siten, että rakennus on porrastettu asuntokohtaisesti kolmeen eri tasoon.

Rakennuksen itä-/kaakkoisseinän etäisyys rakennuspaikan tontin ja viereisen puiston väliseen rajaan on 2,026 - 3,564 metriä asemakaavamääräyksen mukaisen vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan ollessa 4 metriä. Lähin etäisyys puiston rajaan on rakennuksen kaakkoiskulmassa. Viereisen kiinteistön omistaja, Helsingin kaupunki, on antanut tällä poikkeamalle kirjallisen suostumuksensa. Poikkeaminen on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä.

OIKAISUVAATIMUS

Karunantien toisella puolella vastapäätä, osoitteessa Karunantie 6, sijaitsevan tontin 91-16-730-32 ja tontilla olevien kahden asuinrakennuksen omistaja Asunto Oy Helsingin Karunankartano on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen alussa, kohdassa Peruste, lausutaan seuraavaa: Asemakaavan ajanmukaisuutta on arvioitava ennen rakennusluvan myöntämistä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 60 §:n mukaisella arviointimenettelyllä, koska kolmen perheen rivitalorakennus poikkeaa merkittävästi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurisesti ympäröivästä alueesta, eikä rakennus sovellu paikalle; rakennuspaikalle ei tule olemaan käyttökelpoista pääsytieta; rakennusta ei kyetä rakennuslupaehdoin sijoittamaan tai rakentamaan niin, että se ei tarpeettomasti haittaa oikaisuvaatimuksen tekijää. Rakennusoikeus tontille on liiallinen.

Tämän jälkeen oikaisuvaatimuksessa lausutaan kohdassa Perustelut muun ohella seuraavaa:

1. Rakennuskorkeus (harjakorkeus) ei saa olla nykyistä harjakorkeutta korkeampi.
2. Rakennus ei tyypiltään tai laajuudeltaan saa poiketa alueen muusta rakentamisesta.
3. Rakennus tulee olla rakennusalueen sisällä.
4. Mitään poikkeamia rakennusoikeuden ylityksestä ei saa olla.
5. Rakennuksen harjakorkeus ei saa ylittää nykyistä harjakorkeutta.
6. Harjakorkeus on määriteltävä metreinä merenpinnan yläpuolella.
7. Rakennus tulee olla muodotaan ja sijoitukseltaan olla sellainen, että käynti tontille hoituu yhdestä liittymästä.
8. Autopaikat tulee sijoittaa pihan puolella Karunantien tontinrajan koillispuolen tuntumassa.
9. Autopaikat tulee sijoittaa kevytrakenteisessa autokatoksessa.
10. Tilapäisiä autopaikkoja ei

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

tule sallia.

Alueen peruspiirteenä on ok-talo alue. Helsingin keskustan alueella tällainen alue on historiallisesti merkittävä. Alueen ominaisuutta ei saa tuhota. Jos asemakaava sallii tontille rakentaa rivitalotyyppistä asumista, asemakaava on vanhentunut. Sallimalla rivitalomuotoisen rakentamisen kaupunki pilaa alueen historiallisen ominaisuuden.

Rakennuslupaa ei saa myöntää, ennen kuin museovirasto on saanut antaa lausuntonsa uudesta asumismuodosta alueella. MRL 60 § 2 momentti sisältää erityistä arviointimenettelyä koskevan säännöksen, joka MRL:n siirtymäsäännöksen mukaan tulee sovellettavaksi viimeistään vuonna 2013 (MRL 209 § 6 mom.). Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajankäytön.

Ruskeasuon alue on arvotettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaaksi alueeksi, jota tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Oikaisuvaatimuksen tekijä edellyttää arviointimenettelyn käynnistämistä. Yli paritalon mukaisia ratkaisuja ei alueelle voi sallia. Karunantien rakennusluvan mukainen talo on viimeinen talo ennen keskuspuistoa. Ulkoilualueelta tulee kevyen liikenteen tieksi luokiteltava väylä, jossa on kova liikenne. Rakennusratkaisut eivät saa aiheuttaa vaaraa Karunantien käytölle. Päätyvällä tiellä on runsaasti leikkiviä pieniä lapsia. Keskuspuistosta tullaan kävellen sekä pyörillä. Kun rakennusoikeus yhdellä tontilla on näinkin massiivinen, arviointi olisi paikallaan myös sen vuoksi, että onko rakennusoikeus liiallinen. Mitään rakennusoikeuden ylitystä ei muutenkaan tulisi sallia. Rakennusoikeuden ylitys yhdessä autopaikkojen sijoittelun kanssa vaarantaa Karunantien käyttäjiä.

Autosuoja ja autokatokset on laskettava kuulumaan uudisrakennuksissa rakennusoikeuden piiriin. Muutenkin autosuojat ovat liian massiivisia rakennettavalle tontille. Tontti on kerta kaikkiaan liian ahdas rakennusluvankaltaiselle rakentamiselle. Rakennuslupa olisi tullut mitoittaa niin, että tontille voidaan ajaa vain yhtä sisäänkäyntiä käyttäen. Käynti tontille

pitää olla oikaisuvaatimuksen tekijän sisäänkäynnin kohdalla. Ajoneuvon säilytys ja pysäköinti pitäisi tapahtua tontin sisällä koillisrajan tuntumassa. Sisäänkäynnin rakennuksen asuntoihin tulisi tapahtua pihan puolelta. Harjakorkeuden kasvattaminen nykyisestä harjakorkeudesta aiheuttaa valoisuuden vähenemistä oikaisuvaatimuksen tekijän tontille.

Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

VASTINE

Luvan saaja on jättänyt vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Vastineessa lausutaan aluksi muun ohella seuraavaa: Rakennusoikeutta tällä tontilla on 270 m² minkä lisäksi saa rakentaa enintään 20 m² kokoisen autosuojan / asunto. Rakennusoikeus ja uudisrakennuksen suunnitelmissa käytetty kerrosala ei ole mitenkään ylimitoitettu verrattuna tontin naapurustossa toteutettuihin ratkaisuihin. Tontille on suunniteltu kolmiasuntoinen rivitalo. Asemakaavamääräysten mukaan tontille saisi tehdä neljä asuntoa. Rinteen korkeuserot huomioiden rakennus on asuntokohtaisesti kolmeen eri tasoon porrastettu. Katujulkisivulla ovat pääsisäänkäynnit ja pienet asuntokohtaiset oleskelupihat sekä autopaikat sekä autotallit. Rauhallisella puistosivulla, ylärinteen puolella on asuntojen varsinaiset oleskelupihat.

Vastineen kohdassa, Yksityiskohtaiset vastaukset, lausutaan edelleen muun muassa seuraavaa:

1. Rakennuksen suunniteltu harjakorkeus ei ole tontin vanhaa asuinrakennusta korkeampi vaan päinvastoin n. 0,3 m matalampi.
2. Ruskeasuon pientaloalueella; sekä Karunantiellä että Kiskontiellä on pitkiäkin pientaloja joihin verrattuna Karunantie 5:n uudisrakennus ei poikkea alueelle toteutetuista rakennuksista. Suunniteltua uudisrakennusta ei voi pitää liian laajana, massiivisena tai alueelle sopimattomana.
3. Rakennuksen itäpäädyn etäisyys kaupungin puoleisesta tontin itäraajasta on runsaat 2 m mihin on saatu lupa Helsingin kaupungilta.
4. Karunantie 5:n käyttämä kerrosala ulkoseinäpaksuudella 250 mm laskettuna on sallitun rakennusoikeuden mukainen. Ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävältä osalta saatu hyöty on, kuten rakennuslupakuvissa on esitetty, asuntokerrosalan osalta 20 m² ja autosuojakerrosalan osalta 4 m².
5. Kuten kohta 1.
6. Harjakorkeudet on esitetty rakennuslupakuvissa korkolukuina

merenpinnasta.

7. Yhden liittymän ratkaisusta päädyttiin rakennuslupahakemuksen käsittelyvaiheessa Rakennusvalvontaviraston ja kaavoittajan kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen kolmen ajoyhteyden versioon perusteluna ajoalueen tarvitseman pinta-alan minimointi istutettavan alueen ja oleskelupihojen hyväksi. Ruskeasuon pientaloalueella on monia tontteja missä ajoyhteys on leveänä väylänä suoraan autotallin edustalta kadulle. 8. Rinnetontilla suunnittelu on tehtävä tontin maaston tarpeetonta, liian massiivista muokkausta välttämällä. Esitetty vaatimus autopaikoituksen sijoittelusta tontille edellyttäisi suuria tontin maaston korkeusasemien muokkauksia hyvin laajalla alueella mikä ei johtaisi hyvään lopputulokseen. 9. Uudisrakennukseen on suunniteltu alimpaan kerrokseen kullekin asunnolle asemakaavamääräysten sallima autosuoja=autotalli. 10. Tilapäiset autopaikat ovat asemakaavamääräysten mukaiset.

Vastine on esityslistan liitteenä.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä Asunto Oy Helsingin Karunankartanon tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 22.10.2015 § 531 ja kumota yliarkkitehdin päätöksen. Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSLUPA

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

Tontin 5 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 270. AO-korttelialueella saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autosuojan tai katoksen kerrosalaltaan enintään 20 m²/asunto. Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 m. Naapurin suostumuksella saa autosuojan tai katoksen rakentaa tontin rajaan kiinni. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita

ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on istutettava. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: 1 ap/125 m2 pientalokerrosalaa ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila 1 auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Rakennuslautakunta toteaa, että kolmen asunnon rivitalon rakentaminen tontille ei ole asemakaavan sisällön ja tarkoituksen mukaista. Rakennuslupaa ei olisi tullut myöntää tällaisen suunnitelman mukaiselle rakennushankkeelle. Rakennuslupapäätös tulee tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta kumota.

PÖYTÄKIRJANOTE

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään postitse seuraaville: 1) Tiettömän Taipaleen Asennus Oy, XXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX XXX, XXXXX XXXXXXXXX. 2) Asunto Oy Helsingin Karunankartano, c/o Asianajotoimisto XXXXX XXXXX Oy, Asianajaja XXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX XXX, XXXXX XXXXXXXXXXXXX.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut sekä maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 125 §, 135 §, 187 § ja 192 §.

Liitteet

Pääpiirustukset
Sijaintikartta
Asemakaava
Vastine
Oikaisuvaatimus
Rakennuslupapäätös liitteineen

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 22.01.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Juha Vehviläinen
rakennuslakimies
puh. 310 26225

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

Päätös

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

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

HALLINTOPAKKOPÄÄTÖS

Tunnus 7-0032-15-HAL

Rakennuspaikka Ullanlinna, 091-007-0136-0001
Puistokatu 1b

Rakennuspaikka Ullanlinna, 091-007-0136-0004
Tehtaankatu 4

Esittelijä VESIHAI TAN POISTAMISTA KOSKEVA VAATIMUS

Asunto Oy Trio Bostadsaktiebolaget (tontti 7-136-1, Puistokatu 1b) on 10.3.2015 päivätyllä kirjelmällä pyytänyt Helsingin kaupungin ympäristökeskusta velvoittamaan naapurikiinteistön, Asunto Oy Tehtaankatu 4:n (tontti 7-136-4, Tehtaankatu 4), ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin omistamansa tontin vuotovesien osalta siten, ettei niistä aiheudu Asunto Oy Triolle terveysriskiä tai haittaa.

Yhtiö kertoo, että Tehtaankatu 4:n puolelta valuu vesiä kallion pintaa myöten Asunto Oy Trion rakennuksen alle, mikä kastelee kapillaarisesti seinärakenteet asuinhuoneistossa.

Ympäristökeskus on siirtänyt asian rakennusvalvontavirastolle, koska ympäristökeskuksen mukaan asiaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun hulevesiä koskevaa lukua.

ASUNTO OY TEHTAANKATU 4:N KIRJELMÄ

Rakennusvalvontavirasto on 25.6.2015 lähettänyt Asunto Oy Trion kirjelmän Asunto Oy Tehtaankatu 4:lle ja yhtiölle on varattu tilaisuus lausua asiasta.

Asunto Oy Tehtaankatu 4 on 25.8.2015 antanut vastineen, jossa yhtiö toteaa seuraavaa.

Tehtaankatu 4:n tontti on korkeusasemaltaan ylempi kuin Trion tontti, joka on alarinteen puolella. Maaperä on kalliota. Talot on rakennettu vuosina 1900 - 1901. Taloilla on yhteinen seinärakenne tonttien rajalla. Talot ovat olleet paikallaan 115 vuotta.

Se seikka, että maaperässä ajoittain kulkeutuu vettä Trion tontille Tehtaankatu 4:n tontin kautta, on riidaton asia. Veden kulkeutuminen ilmeisesti vaihtelee suuresti määrältään säätilan ja muiden olosuhteiden mukaan. Tehtaankatu 4 pitää uskottavana, että kallion pintaa valunut vesi kastelee kapillaarisesti seinärakennetta.

Tehtaankatu 4 alueella ei kuitenkaan harjoiteta mitään toimintaa, josta aiheutuisi veden johtumista tai kulkeutumista tai muuta immisiota Trion talon rakenteisiin. Tehtaankatu 4 ei myöskään millään toimenpiteillä tai rakenteilla tai niitä koskevilla muutoksilla ole aiheuttanut tai lisännyt tällaista vesien johtumista. Kosteus ei siis ole Tehtaankatu 4:n rakennuksesta tai toimista johtuvaa.

Tehtaankatu 4:n viemärirakenteet on tarkastettu viedokuvauksella lokakuussa 2013. Viemärirakenteet on todettu ehjiksi. Tehtaankatu 4:n hulevedet on ohjattu sekaviemäriin pihakaivojen ja osittain pihojen salaojitusten kautta. Sekaviemäri on kunnossa. Rakenteet ovat kunnossa. Ongelma ei johdu Tehtaankatu 4:n hulevesistä.

Maanpinnan korkeus lieenee ollut rakennusten rakentamisajakohdasta lukien nykyinen eli 115 vuoden ajan. Tehtaankatu 4:n tontilla 2000-luvulla tehty salaojitukset ja katoilta tulevien hulevesien ohjaaminen viemäriin ovat vain vähentäneet hulevesistä tulevaa räsitusta maaperään.

On ilmeistä, että Trion puolella ilmennyt kosteushaitta johtuu maaperässä ja kallion pinnalla rakennusten alla laajalta alueelta ja ensisijaisesti Tehtaankatu 4:n tontin ulkopuolelta muualta luonnollisesti kulkeutuvista vesistä. Kukin kiinteistö on velvollinen huolehtimaan tällaisen maaperässä esiintyvän luonnollisen kosteusräsituksen torjunnasta.

Tehtaankatu 4 ei ole Trion naapurikiinteistönä velvollinen patoamaan tai estämään veden kulkeutumista maaperässä tai kallion pinnalla sen alueelta tai sen alueen kautta. Tehtaankatu 4 ei myöskään ole asentanut tai muuttanut mitään rakennelmia niin, että niistä aiheutuisi haittaa Triolle.

Asunto Oy Tehtaankatu 4:n hallituksen puheenjohtaja on 1.10.2015 antanut asiassa vielä seuraavan lausuman:

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

Tiedustelin Tehtaankatu 4 nimissä isännöitsijä XXXXXXlta, tarkoittaako Trion kaupungille 10.3.2015 osoittama pyyntö, että Trio vaatii että Tehtaankatu 4 velvoitettaisiin joihinkin uusiin toimenpiteisiin vesien hallitsemiseksi. Selvennykseksi tiedustelin, että onko tässä sittenkin kysymys jo tehtyjen (Trion teettämien riidanalaisten) toimien aiheuttamis- ja kustannusvastuusta vai siis uusista toimista, että Trion mielestä pitäisi ryhtyä joihinkin muihinkin toimenpiteisiin kosteuden torjumiseksi, kuin 2014 tehdyt toimet, joiden kustannusvastuusta on erimielisyyttä (Tehtaankatu 4 kellariin tehty kaivanto, pumppu ja viemäriiliitäntä sekä kosteuskatko taloyhtiöiden välisessä seinässä, yläpuolisen rakenteen suojaamiseksi kapillaariselta kosteudelta, ym. toimet ja työt).

Sain vastaukseksi, että Trio ei toimenpidepyynnöllään olisi hakemassa uusia toimia vaan kysymys olisi kustannusvastuun selvittämisestä, kun Trio on 2014 pitänyt tarpeellisenä tehdä toimenpiteitä niin kuin asiassa on tapahtunut.

Kun tässä tämän keskustelun perusteella ei näyttäisi olevan mitään toimenpidettä tavoitteena, Asunto Oy Tehtaankatu 4 kohteliaimmin esittää, että Trio harkitsisi toimenpidepyyntönsä peruuttamista, jotta asiaa ei tarvitsisi enää enempää käsitellä kaupungin hallintoviranomaisissa.

ASUNTO OY TRION VASTINE 30.10.2015

Asunto Oy Trio on 30.10.2015 antanut vastineen Asunto Oy Tehtaankatu 4:n edellisiin kirjelmiin.

Asunto Oy Trio toteaa mm, että yhtiö havaitsi vuonna 2013 kosteusvaurioita rakennuksessaan kellarikerroksen ja ensimmäisen maanpäällisen kerroksen rajaseinässä.

Kosteusvaurioiden korjaustyöt on tehty vuonna 2014, vaikka Asunto Oy Tehtaankatu 4 ei suostunut yhteistyöhön. Tämän vuoksi Asunto Oy Trio ei ole voinut selvittää tarkemmin aiheutuneen vesivahingon syytä, eli mikä seikka Asunto Oy Tehtaankatu 4:n tontilla oli aiheuttanut tilanteen.

Asunto Oy Trio on havainnut, että Tehtaankatu 4:n puolella vesi läpäisee asfalttipihan. Tämä viittaa siihen, että Tehtaankatu 4:n piha ei ole kaikilta osin vedeneristetty asianmukaisesti.

Asunto Oy Trio katsoo, että vesivaurio johtuu Tehtaankatu 4:n puolella tehdyistä muutoksista ja mahdollisesti perustusten kuivatuksen puutteellisesta hoidosta.

ASUNTO OY TEHTAANKATU 4:N VASTINE

Asunto Oy Tehtaankatu 4 on 16.11.2015 antanut vastineen, jossa yhtiö toteaa seuraavaa.

1. Toimenpidepyyntö on perusteeton, koska Trion rakennukselle ei aiheudu mitään väitettyä kosteushaittaa. Vuonna 2013 havaitsemansa kosteusvaurion korjaamiseksi ja vastaavan ongelman torjumiseksi Trio on jo suorittanut kaikki ehdottamansa toimenpiteet, mukaan lukien kaivannon ja pumppukoneiston asentamisen Tehtaankatu 4 kellaritilaan (ilman Tehtaankatu 4 suostumusta). Mitään kosteushaittaa ei ole jäljellä eikä toimenpiteitä tarvita.

2. Tehtaankatu 4 kiistää, että jo yli sata vuotta muuttumattomana ollut kiinteistöjen korkeusasema olisi sellainen, että sitä pidettäisiin kiinteistön maanpinnan luonnollisen korkeuden muuttamisena tai muuna veden juoksuun vaikuttavana toimenpiteenä, johon Trion vetoama lainkohta maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 165 § soveltuisi. Lain esitöiden (HE 101/1998 vp) mukaan lain 165 § on selvästi tarkoitettu koskemaan rakentamistoimenpiteitä. Tehtaankatu 4:n kiinteistöllä ei ole kymmeniin vuosiin tehty mitään veden juoksuun vaikuttavia rakentamistoimenpiteitä.

3. Tehtaankatu 4 kiistää, että Trion puolelle olisi voinut aiheutua mitään haittaa Tehtaankatu 4:n putkistoista. Trion tiedusteltua asiasta syksyllä 2013 Tehtaankatu 4 viipymättä videokuvautti rakennuksensa rungon ali (Trion seinän suuntaisesti) kulkevan viemäriin, joka havaittiin ehjäksi ja hyväkuntoiseksi. Videokuvauksen tulokset ilmoitettiin Triolle.

4. Tehtaankatu 4 kiistää, että Triolle aiheutuisi mitään haittaa Tehtaankatu 4:n hulevesistä. Ei ole olemassa mitään selvitystä eikä myöskään aihetta epäillä, että Tehtaankatu 4 hulevedet aiheuttaisivat veden johtumista tai kosteutta Trion kiinteistölle. Kaikki Tehtaankatu 4 tontin hulevedet johdetaan viemärikaivojen kautta Tehtaankatu 4 sekaviemäriin, joka yhdistyy Tehtaankatu 4:n ja Trion yhteiseen sekaviemäriin. Hulevedet on hoidettu asianmukaisesti Tehtaankatu 4 kiinteistöllä.

5. Tehtaankatu 4 rakennus ympäristöineen on maankäyttö- ja rakennuslain 166 § edellyttämässä kunnossa. Tehtaankatu 4 rakennuksesta tai pihamaasta ei aiheudu mitään haittaa naapurikiinteistölle. Tehtaankatu 4 kiinteistöltä ei myöskään johdeta perustusten kuivatusvesiä minnekään (lukuun ottamatta Trion luvattomasti asentamaa pumppua, joka on yhdistetty Tehtaankatu 4 viemäriin, joten siitäkään ei voi aiheutua vesien johtumista Trion puolelle).

Tehtaankatu 4 toistaa sen aiemmin tässä asiassa lausumansa, että Tehtaankatu 4 ei ole velvollinen ryhtymään toimenpiteisiin, joilla padottaisiin tai johdettaisiin maaperässä luonnollisesti kulkevia vesiä, kuten Tehtaankatu 4 tontin ulkopuolelta ylärinteestä päin ja edelleen alapuolelle Trion tontin puolelle kallion pinnalla valuvia vesiä, joiden määrä voi säätilasta ja vuodenajasta riippuen olla huomattava. Kiinteistöjen alapohjaan muualta kulkeutuva, maaperästä peräisin oleva kosteusrasitus on luonnollinen olosuhde, jota Tehtaankatu 4 ei ole rakennelmillaan tai toiminnallaan aiheuttanut tai pahentanut.

Siksi Tehtaankatu 4 ei ole velvollinen ryhtymään mihinkään toimenpiteisiin ja Trion toimenpidepyyntö on aiheeton. Rakennuslautakunnan ei tule määrätä Tehtaankatu 4 ryhtymään mihinkään toimenpiteisiin.

HULEVESIÄ KOSKEVAT OIKEUSSÄÄNNÖT

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvussa (682/2014) on hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä koskevat säännökset. Luku on tullut voimaan 1.9.2014.

103 a§ (22.8.2014/682)

Soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisveden (hulevesi) hallintaan.

Mitä tässä luvussa säädetään hulevesistä, koskee myös perustusten kuivatusvesiä.

103 b§ (22.8.2014/682)

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

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) hulevesien hallinnalla hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä;
- 2) kunnan hulevesijärjestelmällä hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden kokonaisuutta lukuun ottamatta vesihuoltolain (119/2001) 17 a §:ssä tarkoitettuja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoja; ja
- 3) kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella aluetta, jolla sijaitsevia kiinteistöjä kunnan hulevesijärjestelmä palvelee.

103 c§ (22.8.2014/682)

Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet

Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on:

- 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella;
- 2) imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla;
- 3) ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä; ja
- 4) edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.

103 d§ (22.8.2014/682)

Valvonta

Kunnan määräämä monijäseninen toimielin valvoo tämän luvun säännösten noudattamista.

Toimielimen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kuntalaissa säädetään. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

103 e§ (22.8.2014/682)

Hulevesien hallinta kiinteistöllä

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

103 f§ (22.8.2014/682)

Kiinteistön hulevesien johtaminen

Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

Kunnan määräämä viranomainen voi hakemuksesta myöntää vapautuksen 1 momentissa tarkoitettua velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä.

103 g§ (22.8.2014/682)

Kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta

Kunnan määräämä viranomainen osoittaa kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän yhteensovittamiseksi tarpeelliset rajakohdat kiinteistön välittömään läheisyyteen ja antaa hulevesien johtamiseen liittyviä määräyksiä.

103 h§ (22.8.2014/682)

Kiinteistön hulevesijärjestelmä

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista 103 g §:ssä tarkoitettuun rajakohtaan asti. Järjestelmän, laitteiston ja rakenteiden on sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita.

Kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvien laitteistojen ja rakenteiden teknistä ja toiminnallisista vaatimuksista sekä kiinteistön hulevesijärjestelmän rakentamisesta.

103 i§ (22.8.2014/682)

Hulevesien hallinnan järjestäminen asemakaava-alueella

Kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Kunta voi ottaa järjestettäväkseen hulevesien hallinnan muillakin alueilla.

Kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin.

103 j§ (22.8.2014/682)

Hulevesien hallintaa koskevat määräykset

Kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kuntaa tai kunnan osaa koskevia tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta.

Määräysten valmistelussa ja laatimisessa noudatetaan, mitä 15 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen valmistelusta ja laatimisesta.

Määräykset voivat koskea:

- 1) hulevesien määrää, laatua, maahan imeyttämistä, viivyttämistä ja tarkkailua sekä hulevesien käsittelyä kiinteistöllä;
- 2) kiinteistön hulevesijärjestelmän liittämistä kunnan hulevesijärjestelmään; ja
- 3) muita näihin rinnastettavia, hulevesien hallintaan liittyviä

seikkoja.

Määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on asiasta toisin määrätty.

103 k§ (22.8.2014/682)

Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi

Kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi.

Jos hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan monijäseninen toimielin voi kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä kiinteistön tai kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä. Kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä noudatetaan, mitä jäljempänä 164 §:n 2-4 momentissa säädetään.

Luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta säädetään jäljempänä 165 §:ssä ja ojituksesta vesilain (587/2011) 5 luvussa.

103 l§ (22.8.2014/682)

Hulevesisuunnitelma

Kunta hyväksyy tarvittaessa hulevesisuunnitelman.

Suunnitelmassa esitetään tarpeen mukaan imeytysalueet, kosteikot, ojat, valumavesien reitit, putket ja pumppaamot sekä muut kunnan hulevesijärjestelmään kuuluvat hulevesien hallinnan ratkaisut ja rakenteet.

Hulevesisuunnitelma on laadittava siten, että suunnitelmassa otetaan huomioon asemakaava, katusuunnitelma ja yleisten alueiden suunnitelma ja että se täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset myös sademäärän ja rankkasateiden lisääntyessä. Suunnitelmaa laadittaessa noudatetaan, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa.

103 m§ (22.8.2014/682)

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

Kunnan hulevesijärjestelmän toteuttaminen

Kunnan on huolehdittava, että kunnan hulevesijärjestelmä toteutetaan asemakaavan mukaisen maankäytön tarpeita vastaavasti, jos hulevesijärjestelmän toteuttamisesta kunnalle tai kiinteistön omistajalle tai haltijalle aiheutuvat kustannukset eivät ole kohtuuttomat.

103 n§ (22.8.2014/682)

Hulevesien hallinnasta kunnalle perittävä maksu

Kunta voi periä kunnan hulevesijärjestelmästä sille aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vuosittaisen maksun hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Kunta hyväksyy maksun määräämisen perusteet sisältävän taksan.

Hulevesimaksun perusteita ovat kunnan hulevesien hallinnan ratkaisut ja kiinteistön sijainti kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sekä järjestelmän suunnittelun kustannukset alueella, jolla kiinteistö sijaitsee.

103 o§ (22.8.2014/682)

Hulevesimaksun periminen

Kunnan on toimitettava kiinteistön omistajalle tai haltijalle 103 n §:ssä tarkoitetun maksun maksamista varten lasku, josta ilmenevät maksun peruste, ohjeet muistutuksen tekemistä varten sekä kunnan laskutuksesta vastaavan viranomaisen ja lisäksi laskuttajan yhteystiedot.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu maksu on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

Kiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus tehdä 14 päivän kuluessa 1 momentissa tarkoitetun laskun saamisesta muistutus laskusta ilmenevälle viranomaiselle. Tämän on tehtävä muistutuksen johdosta päätös ja lähetettävä muuttuneesta maksusta maksuvelvolliselle uusi lasku.

MUUT SÄÄNNÖKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 165 §

Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen

Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös kadun, liikennealueen ja muun yleisen alueen omistajaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §

Rakennuksen kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. (13.4.2007/488)

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. (4.6.2010/499)

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen

terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. (20.3.2015/301)

ESITTELIJÄ

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä koskevat säännökset ovat tulleet voimaan 1.9.2014. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 d §:n mukaan kunnan määrittämä monijäseninen toimielin valvoo tämän luvun säännösten noudattamista.

Kun kaupunginvaltuusto ei ole vielä päättänyt mille toimielimelle tai toimielimille toimivalta hulevesi- ja perustusten kuivatusvesiasioissa annetaan, niin toimivalta on tällä hetkellä kaupunginhallituksella. Näin ollen asia tulee tältä osin siirtää kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Rakennuslautakunnalla on sen sijaan toimivalta silloin, kun luonnollista vedenjuoksua muutetaan. Nyt ei kuitenkaan ole kyse luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta. Luonnollinen vedenjuoksu on muuttunut jo silloin, kun Tehtaankatu 4:n tontilla oleva rakennus on noin 115 vuotta sitten rakennettu. Ei ole esitetty selvitystä, että Tehtaankatu 4:n tontilla olisi nyt tehty mitään luonnollista vedenjuoksua muuttavia toimenpiteitä.

Jäljelle jää sen asian harkitseminen, onko Tehtaankatu 4:n tontilla oleva rakennus pidetty sellaisessa kunnossa, että se ei aiheuta ympäristöhaittaa.

On luonnollista, että vesiä kulkeutuu Trion tontille Tehtaankatu 4:n tontilta maan alla kallion pintaa myöten. Näin lienee ollut siitä lähtien kun rakennukset on rakennettu 115 vuotta sitten ja vielä tätä ennenkin, kun kyse on rinteessä olevista tonteista.

Asunto Oy Tehtaankatu 4 kertoo kuvauttaneensa viemäriinsä vuonna 2013 ja toimittaneensa kuvausten tulokset Asunto Oy Triolle. Kuvausten perusteella viemärit ovat kunnossa.

Asiassa saatujen selvitysten perusteella ei ole näyttöä siitä, että Asunto Oy Tehtaankatu 4:n tontilla oleva rakennus ympäristöineen ei olisi maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n

mukaisessa kunnossa, näin ollen perustetta velvoitteen asettamiselle ei ole.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää tehdä asiassa seuraavan päätöksen.

Rakennuslautakunta hylkää Asunto Oy Trio Bostadsaktiebolagetin vaatimukset, koska ei ole näytetty, että Asunto Oy Tehtaankatu 4 on nyt muuttanut tonttinsa maanpinnan luonnollista korkeutta tai suorittanut muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä. Asunto Oy Tehtaankatu 4 ei myöskään ole laiminlyönyt rakennuksensa ja sen ympäristön kunnossapitoa tavalla, joka aiheuttaisi ympäristöhaittaa.

Rakennuslautakunta siirtää hallintolain 21 §:n nojalla toimenpidepyynnön asian käsittelemisestä maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun mukaisena hulevesi- ja perustusten kuivatusasiana kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Pöytäkirjanote Asunto Oy Trio Bostadsaktiebolagetille ja Asunto Oy Tehtaankatu 4:lle.

Päätös tiedoksi kaupunginkanslialle ja ympäristökeskukselle.

Liitteet

Asunto Oy Tehtaankatu 4 lausuma 1.10.2015
Asunto Oy Tehtaankatu 4 vastine 16.11.2015
Asunto Oy Tehtaankatu 4:n vastine 25.8.2015
Asunto Oy Trion kirjelmä 30.10.2015
Asunto Oy Trion toimenpidepyyntö 10.3.2015 liitteineen
Kantakartta
Kolme valokuvatulostetta
Sijaintipiirustus

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Pentti Ruuska
toimistopäällikkö
puh. 310 26218

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

Tunnus 28-0023-15-SEL

Hakija XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXX

Rakennuspaikka Oulunkylä, 091-028-0234-0014
Kangastie 14

Pinta-ala 601 m²

Kaava 9423

Lainvoimaisuus 1988

Muutoksenhaun kohde

28-3792-14-P

Päätätjä rakennuslautakunta
Päätöspvm 10.11.2015 §/nro 359

Esittelijä LAUSUNNON ANTAMINEN HELSINGIN HALLINTO-
OIKEUDELLE PURKAMISLUPA-ASIASSA

PURKAMISLUPA

Rakennuslautakunta myönsi päätöksellään 10.11.2015 § 359
XXXXXX XXXXXXXXXXlle ja XXXX XXXXXXXXXXXXXXXlle
purkamislupan tunnus 28-3792-14-P. Lupa koskee Pirkkolassa
osoitteessa Kangastie 14 sijaitsevan asuinpientalon purkamista.
Talo sijaitsee kaavatontilla 91-28-234-14, joka kuuluu 125,76
hehtaarin suuruiseen Oulunkylän kylän tilaan 91-422-6-56.

VALITUS HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Kaavatontin 14 pohjoispuolella osoitteessa Kangastie 16
sijaitsevan kaavatontin 91-28-234-16 haltijat XXXXX XXXXXXXXX
ja XXX XXXXXXXXXXXXXXX ovat valittaneet rakennuslautakunnan
päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Myös tämä kaavatontti
16 on osa tilaa 91-422-6-56.

Valittajat ovat toimittaneet hallinto-oikeuteen 7.12.2015
varsinaisen valituskirjelmän, jota he ovat täydentäneet
14.12.2015 hallinto-oikeuteen toimittamallaan kirjelmällä.
Valittajien varsinainen valituskirjelmä kuuluu seuraavasti:

"Ilmaisemme tyytymättömyytemme ko. purkamislupaan ennen kaikkea siitä syystä, ettei meitä ole kuultu ennen kuin lupahakemus purkamisesta on jätetty 12.12.2014. Meitä kuultiin vasta elokuussa 2015 (siis paljon sen jälkeen kun purkamislupahakemus oli jätetty) ja annoimme allekirjoitetun kannanottomme purkamisluvan hakijalle. Ei mikään ihme, ettei ko. purkamislupa-asiakirjassa mainita meitä, siis Kangastie 16 naapureita. Menettely ei mielestämme ole eettisesti hyväksyttävä, sillä se ei vastaa hyvän naapuruuden periaatetta, varsinkin kun meille elokuussa 2015 annettiin ymmärtää, ettei lupahakemusta purkamiseen ole vielä jätetty. Täten menettely ei ole myöskään kuulemisen alkuperäisten periaatteiden mukainen.

Edellytämme, että kannanottomme otetaan huomioon lopullista päätöstä tehtäessä. Edelleen edellytämme, että mahdollisen purkuluvan ehtona on, että tilalle rakennetaan samanlainen rakennus (kuin siinä nyt on) ja, että rakentamisessa kunnioitetaan Pirkkolan arvoja ja (osittaisen) suojelukaavaan ehtoja."

Täydentävässä kirjelmässään valittajat toteavat lisäksi, että "ensisijainen ratkaisu tulisi olla rakennuksen saneeraus, jota on tiettävästi menestyksellisesti toteutettu vaikeammissakin kohteissa". Lisäksi valittajat ovat lisänneet tähän täydentävään kirjelmään uuden kolmannen kappaleen, jota ei ole varsinaisessa valituksessa. Tämä kappale kuuluu seuraavasti:

"Pirkkola on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja sellaisena säilytettävä alue. Nykyisellä asenteella, talojen rakentamisen ja laajentamisen poikkeuslupamenettelyn tuloksena, syntyy aivan eriluonteisia rakennuksia. Rakennuskannan muutokset muuttavat koko alueen yhtenäisyyttä, sekä vaikuttavat myös sen ilmapiiriin."

Valituskirjelmä ja sitä täydentävä kirjelmä ovat esityslistan liitteenä. Kummassakaan valittajien kirjelmässä ei ole liitteitä.

Hallinto-oikeus pyytää rakennuslautakuntaa antamaan valituksen johdosta lausunnon viimeistään 22.1.2016.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavanlaisen lausunnon:

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

Lausuntonaan rakennuslautakunta toteaa seuraavaa:

NAAPURIEN KUULEMINEN

Purkamisluvan hakijat ovat itse kuulleet naapurit maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n 3 momentin säännöksen mahdollistamalla tavalla. Kuultavia naapureita on ollut yhteensä kuusi. Luvan hakija on toimittanut rakennusvalvontavirastoon kunkin kuuden kuultavan tahon allekirjoittaman Naapurin kuuleminen-lomakkeen. Kaikissa muissa lomakkeissa on allekirjoitusten lisäksi kirjoitettuna myös päiväys paitsi XXXX XXXXXXXXXXn ja XXXX XXXXXXXXXXn allekirjoittamassa lomakkeessa.

Valittajat ovat valituskirjelmässään todenneet, että heitä on kuultu elokuussa 2015. Tämän toteaman todenperäisyyttä ei ole syytä epäillä. Kun rakennuslautakunnan purkamislupapäätös on tehty 10.11.2015, valittajat on kuultu naapureina hyvissä ajoin ennen lupapäätöksen tekoa.

Valittajat toteavat valituskirjelmässään, että heitä ei mainita purkamislupa-asiakirjassa. Valittajat ovat tässä sinänsä oikeassa, koska alkuperäisessä rakennuslautakunnan purkamislupapäätöksessä on tässä kohtaa kirjoitusvirhe. Lupapäätöksen väliotsikon, Kuuleminen, alla on mainittu tontti 28234/14, Kangastie 14. Tämä on luvan hakijoiden kaavatontti, ei valittajanaapureiden kaavatontti. Oikea maininta olisi tullut olla: Kaavatontti 28234/16, joka muodostuu tilasta 91-422-6-56, Kangastie 16. Lupapäätöksen kirjoitusvirhe on nyt korjattu ja korjattu päätös on lausunnon liiteasiakirjojen mukana.

PURKAMISLUVAN EDELLYTYKSET

Kaavatontti 91-28-234-14 sijaitsee Pirkkolan ns. ruotsalaistalojen alueella. Alueella on voimassa asemakaava numero 9423 vuodelta 1988. Lähes kaikki alueen kaavatontit ovat erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Asemakaava-alueen noin 200 kaavatontista vain alle puolet on lohkottu ja merkitty tontteina kiinteistörekisteriin. Pääosa alueen kaavatonteista kuuluu 125,76 hehtaarin suuruiseen tilaan 91-422-6-56.

Asemakaavakarttaan on merkitty näille erillispientalojen tonteille rakennusalat ja rakennusoikeudet. Erillispientalojen korttelialueen

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

tonteilla on voimassa muun ohella seuraava asemakaavamääräys: Alueella olevia rakennuksia tai rakenteita ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain jos siihen on olemassa pakottava syy. Alueella ovat sallittuja vain sellaiset toimenpiteet, jotka edistävät rakennusten ja niiden lähiympäristön säilymistä ja olennaisten piirteiden vahvistumista.

Rakennuslautakunnalla on purkamislupapäätöstä tehdessään ollut käytössään laaja ja kattava aineisto päätöksentekoa varten. Rakennuslautakunta on päättänyt harkinnassaan siihen, että tässä tapauksessa purkamiseen on olemassa pakottava syy. Näin ollen rakennuslautakunta on voinut myöntää luvan purkamiseen. Rakennuslautakunta viittaa tältä osin kaikkeen purkamislupapäätöksessä lausuttuun.

UUDEN RAKENNUKSEN RAKENTAMISTA KOSKEVAT LUPAMÄÄRÄYKSET PURKAMISLUVASSA

Valittajat edellyttävät valituskirjelmässään, että purkamisluvan ehtona tulee olla, että tilalle rakennetaan samanlainen rakennus (kuin siinä nyt on) ja että rakentamisessa kunnioitetaan Pirkkolan arvoja ja (osittaisen) suojelukaavan ehtoja.

Rakennuslautakunta toteaa tähän liittyen seuraavaa:

Purkamislupapäätöksellä ratkaistaan rakennuksen purkamisen edellytykset. Tulevaan uudisrakentamiseen liittyviä lupamääräyksiä ei voida ottaa purkamislupaan.

Asemakaavan numero 9423 erillispientalojen korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään, on kattavat ja yksityiskohtaiset asemakaavamääräykset. Rakennusvalvontavirasto tulee osaltaan edellyttämään, että tulevan uudisrakentamisen suunnitelmat on laadittu ottaen huomioon nämä asemakaavamääräykset. Mikäli suunnitelmat eivät täytä asemakaavamääräysten edellytyksiä, rakennuslupaa ei tule myöntää.

Asemakaava on liiteasiakirjoissa.

VALITUS

Rakennuslautakunta katsoo, että valittajat eivät ole esittäneet mitään sellaista, minkä johdosta purkamislupa tulisi kumota. XXX

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

19.01.2016

§ 16

100

XXXXXXXn ja XXXX XXXXXXXXXXXXn tekemä valitus
rakennuslautakunnan purkamislupapäätöksestä 10.11.2015 §
359 tulee hylätä.

Käsittelijä Juha Vehviläinen
rakennuslakimies
puh. 310 26225

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Tunnus	30-0027-15-OIK
Muutoksenhakija	XXXXXXXX XXXXXX
Rakennuspaikka	Munkkiniemi, 091-030-0042-0001 Perustie 36
Pinta-ala	2788 m²
Sallittu kerrosala	1600 m²
Rakennettu kerrosala	1606 m²
Muutoksenhaun kohde	30-3252-15-C
Päätöspvm	03.11.2015 § 572
Päättäjän perustelut	Lupayksikön viranhaltijoiden päättämät rakennusluvut ja toimenpideluvut OIKAISUVAATIMUS TOIMENPIDELUVASTA, JOKA KOSKEE IKKUNOIDEN, PARVEKEOVIER JA PARVEKKEIDEN TAUSTASEINIEN UUSIMISTA Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston lupayksikön arkkitehti myönsi 3.11.2015 tekemällään ja 6.11.2015 annetulla päätöksellä § 572 (asiatunnus 30-3252-15-C) Asunto Oy Perustie 36-40:lle toimenpideluvan ikkunoiden, parvekeovien ja parvekkeiden taustaseinien uusimiselle puu-alumiinirakenteisiksi. OIKAISUVAATIMUS XXXXX XXXXXXXX on tehnyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että päätös perutaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että kohteella on selkeitä arvoja rakennusajan varmaotteisen arkkitehtuurin ja materiaaleiltaan korkeatasoisten ratkaisujen osalta. Kohteen arkkitehtuurin arvoja ei oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan heikentää korjaus- ja muutostyössä. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että kaupungin museo pitää ikkunoiden kunnostamista ja niiden käyttöä pidentämisestä ensisijaisena ratkaisuna.

LISÄSELVITYS

Koska oikaisuvaatimuskirjelmästä ei ilmennyt, millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijällä olisi oikaisuvaatimusoikeus, oikaisuvaatimuksen tekijältä pyydettiin lisäselvitystä perusteista, joilla hän katsoo, että hänellä on oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toimitti rakennusvalvontavirastoon pyydetyn lisäselvityksen, jossa oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että hänellä on oikeus vaatia oikaisua asiassa, koska hän on vastapäätä olevan alueen omistavan ja hallinnoivan taloyhtiön osakas ja asunnonhaltija. Lisäksi hän toteaa, että hänen huoneistostaan on suora näköyhteys kyseiseen kohteeseen.

VASTINE

Luvanhakijan vastineessa todetaan, ettei se näe mitään perusteita valitukselle, ja lisäksi valituksessa mainitut asiat on jo käsitelty ja huomioitu lupahakemuksen yhteydessä. Taloyhtiö ei ole myöskään suojeltu kohde mutta kuitenkin ulkonäköpuoleen taloyhtiö on käyttänyt huomattavasti aikaa ja resursseja, jotta lopputulos olisi arkkitehtuurisesti hyvä. Suunnitteluun on käytetty poikkeuksellisen paljon aikaa.

SOVELLETTAVAT LAINKOHDAT

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 § 1 mom.
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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 192 § 1 mom.
Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:
1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;

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

- 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.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta katsoo, että XXXXX XXXXXXXXlla ei ole asiassa oikeutta tehdä oikaisuvaatimusta maankäyttö- ja rakennuslain 187 § ja 192 § nojalla.

Näin ollen rakennuslautakunta ei tutki XXXXX XXXXXXXXn tekemää oikaisuvaatimusta, joka koskee rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston lupayksikön arkkitehdin 3.11.2015 tekemää ja julkipanon jälkeen 6.11.2015 annettua päätöstä § 572.

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

Saadun selvityksen perusteella XXXXX XXXXXXXX ei ole sellaisen alueen tai kiinteistön omistaja tai haltija, joka voisi hakea muutosta päätökseen. XXXXX XXXXXXXXa ei myöskään ole valtuutettu tällaisen tahon edustajaksi. Kyseessä on siten hänen oma oikaisuvaatimuksensa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa olevansa rakennuspaikkaa vastapäätä sijaitsevan tontin omistavan asunto-osakeyhtiön osakas ja asukas. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, että hänen huoneistostaan on suora näköyhteys rakennuspaikalle.

XXXX XXXXXXXXn osalta oikaisuvaatimusoikeuden perusteena voisi tulla kysymykseen lähinnä maankäyttö- ja rakennuslain 192 § 1 momentin 3 kohta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on Asunto Oy Professorinaukion osakas ja omistaa huoneiston osoitteessa Professorintie 2, tontilla 91-30-100-31 sijaitsevassa rakennuksessa. Kyseisen tontin ja rakennuspaikkana olevan tontin välinen etäisyys on yli 50 metriä ja tonttien välillä sijaitsee myös Perustie ja Dosentintie sekä puistoalue.

Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan edes rakennushankkeeseen ryhtyvän asunto-osakeyhtiön osakkaalla ei pääsääntöisesti ole muutoksenhakuoikeutta oman asunto-osakeyhtiönsä lupa-asiassa.

Rakennuksen ikkuna-, parvekeovi- ja parvekkeiden taustaseinien muutosta koskeva toimenpide ei välittömästi vaikuta melko etäällä sijaitsevan asunto-osakeyhtiön osakkaan asemaan. Kaiken kaikkiaan toimenpiteellä on ulkopuolisiin nähden lähinnä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Pelkästä näköyhteydestä rakennukseen tai rakennuspaikalle ei aiheudu maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja välittömiä vaikutuksia XXXXX XXXXXXXXXn omistaman asuinhuoneiston käyttämiseen tai muullakaan tavoin välittömiä vaikutuksia XXXXX XXXXXXXXXn oikeuteen tai etuun. Oikaisuvaatimus on siten jätettävä tutkimatta.

Pöytäkirjanote liitteineen seuraaville: 1) XXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX X X XX, XXXXX XXXXXXXX, 2) Asunto Oy Perustie 36 - 40, c/o isännöitsijä XXXX XXXXX, XXXXXXXXXX XX, XXXX, XXXXX XXXXXXXX.

Liitteet

Sijaintikartta
Kirjelmä 18.1.2016
Lisäselvitys 14.12.2015
Oikaisuvaatimuskirjelmä
Sähköposti 15.12.2015
Sähköposti 23.12.2015
Sähköpostin 23.12.2015 liitekuvat
Toimenpidelupapäätös 3.11.2015 § 572 liitteineen

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 22.01.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Minna Mättö
rakennuslakimies
puh. 310 26442

Päätös

Merkittiin, että pöydälle jaettiin XXXXX XXXXXXXXXn 18.1.2016 rakennusvalvontavirastoon toimittama kirjelmä, jossa hän pyytää lisää aikaa aiemman lisäselvityksensä täydentämiselle 18.2.2016 saakka.

Esittelijä totesi, että koska XXXXXXXXXn aiemmin antaman selvityksen perusteella on ilmeistä, ettei hänellä ole asiassa oikaisuvaatimusoikeutta, lisää aikaa uuden lisäselvityksen antamiselle ei ole tarpeen antaa.

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

§ 18

RAKENNUSLAUTAKUNNAN TIEDUSTELUT

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta totesi, ettei tiedusteluja ollut.

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



19.1.2016

§ 19

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.

VP7

§ 20

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
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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



19.1.2016

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan § 1–5, § 7–9, § 16, § 18–20

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 § 6, § 10–12, § 14, § 17

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 rakennusluvasta 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, oikaisuvaatimuslupapäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa

Valitusaika

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



19.1.2016

Päätöksen antamispäivää ei lueta määrääikaan. Jos määrääjan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

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

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä:

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus

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



19.1.2016

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 tuomioistuinnmaksulaissa.

3

VALITUSOSOITUS: PURKAMIS- JA MAISEMATYÖLUPA

Pöytäkirjan § 13

Valitusoikeus

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

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

Valitusaika

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



19.1.2016

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

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

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

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

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä:

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



19.1.2016

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.

4

VALITUSOSOITUS: HALLINTOPAKKOASIA

Pöytäkirjan § 15

Valitusoikeus

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

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

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



19.1.2016

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

Valitusaika

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

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

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

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

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä:

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



19.1.2016

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

5

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan § 15

Päätökseen ei saa hakea muutosta siltä osin kuin päätös koskee asian siirtämistä toiselle viranomaiselle, koska kyseessä ei tältä osin ole toimenpide, jolla asia on ratkaistu tai jätetty tutkimatta.

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



19.1.2016

Sovellettavat lainkohdat: Hallintolainkäyttölaki 5 §, hallintolaki 21 §

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