



1.11.2016

Internetissä julkaistavasta pöytäkirjan versiosta on poistettu yksityisten asianosaisten tiedot.

KOKOUSTIEDOT

KOKOUSAIKA

Aika: 1.11.2016 klo 9.00 – 11.09

Paikka

Rakennuslautakunnan kokoushuone, Siltasaarenkatu 13

OSALLISTUJAT

Kauko Koskinen	puheenjohtaja
Tuula Paalimäki	varapuheenjohtaja
Tapio Klemetti	jäsen
Pirjo Kivistö	jäsen
Harri Lindell	jäsen
Laura Finne-Elonen	jäsen, paikalla § 331 – 346
Jorma Loimukoski	varajäsen, paikalla § 335 – 346
Hannu Koponen	varajäsen

MUUT OSALLISTUJAT

Anni Sinnemäki	apulaiskaupunginjohtaja, paikalla § 333 – 342 sekä § 344 – 346
Jorma Bergholm	kaupunginhallituksen edustaja paikalla § 330 – 342
Mikko Salmela	vs.virastopäällikkö, esittelijä § 330 – 331, § 333 ja § 345 – 346
Mikko Salmela	hallintopäällikkö, esittelijä § 341 – 343
Henna Helander	yliarkkitehti, esittelijä § 334 – 340, poissa esteellisenä § 343
Aimo Nousiainen	vs. yli-insinööri
Ulpu Juvalainen	pöytäkirjanpitäjä
Kaisa Hongisto	rakennuslakimies
Marjukka Haavisto	tiedottaja

Tätä kokousta varten laadittu esityslista on pöytäkirjan yleisliitteenä.

KÄSITELLYT ASIAT

§ 330 – 346

ALLEKIRJOITUKSET

Puheenjohtaja

Pöytäkirjanpitäjä

Kauko Koskinen

Ulpu Juvalainen



1.11.2016

**PÖYTÄKIRJAN
TARKASTAMINEN**

Kokouksessa tämän pöytäkirjan § 345 kohdalla paitsi § 341 ja § 342.

Pirjo Kivistö
jäsen

Tapio Klemetti
jäsen

Pöytäkirjan sisältämät lupapäätökset ovat olleet julkipantuina 3.11.2016 – 5.12.2016 välisenä aikana. Pöytäkirja on 9.11.2016 pidetty tarkastamisen jälkeen yleisesti nähtävillä rakennusvalvontavirastossa ja asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Helsinki 9.11.2016

Ulpu Juvalainen
pöytäkirjanpitäjä



JÄSENET

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

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

Jokelin Elisa
lääketieteen lisensiaatti
elisa.jokelin@gmail.com

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

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

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

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

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

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

KAUPUNGINHALLITUKSEN EDUSTAJA

Bergholm Jorma

HENKILÖKOHTAISET VARAJÄSENET

Kok

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

Vihr

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

Kok

Loimukoski Jorma
varatuomari
Paturintie 1
00640 Helsinki
p. +358 456090610, jorma.loimukoski@gmail.com

Kok

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

Vihr

Warinowski Tino

SDP

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

Vas

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

PS

Jovanovic Zorana

RKP

Vainio Dan
lärare, ekon. mag.
Suomenlinna C 54 D 25
00190 Helsinki
tel. 040-525 4864, dan.vainio@practicum.fi

VARALLA

SDP

Vainikka Mirka



Sinnemäki Anni

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

ESITTELIJÄ

Jääskeläinen Lauri

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

Salmela Mikko

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

Helander Henna

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

Miller Kai

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

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄT

Juvalainen Ulpu

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

TIEDOTTAJA

Haavisto Marjukka

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

SIJAINEN

Miller Kai

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

Ruuska Pentti

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

Uusitalo Marjatta

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

Levanto Risto

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

Hongisto Kaisa

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

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

§ 330

KOKOUKSEN LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN

PÄÄTÖS

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

VP2

§ 331

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALITSEMINEN

PÄÄTÖS

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

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

§ 332

ILMOITUKSET VIRASTOPÄÄLLIKÖN TEKEMISTÄ LOMAKE- JA PÖYTÄKIRJA-
PÄÄTÖKSISTÄ

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti, että se ei ota käsiteltäväkseen virastopäällikön henkilöstöasioissa tekemiä lomakepäätöksiä 19.10.2016 § 36 – 58 ja 25.10.2016 § 59 – 60 sekä pöytäkirja-päätöstä 20.10.2016 § 23.

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

1.11.2016

7

§ 333
ILMOITUSASIOITA

PÄÄTÖS Rakennuslautakunta päätti merkitä asiat tiedoksi ja tarpeellisin osin noudatettavaksi.

Rakennusasiat

I

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 12.10.2016 numero 16/0865/5

II

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 20.10.2016 numero 16/0886/5

PURKAMISLUPA

Aiempi käsittely: 18.10.2016 § 324
Tulos:Ltk:n kokouksessa pöydälle pantu asia.

Tunnus 54-1250-16-P

Hakija Kiinteistövirasto

Rakennuspaikka Vuosaari, 091-054-9903-0001
Rantakiventie 13

Pinta-ala 21599 m²

Kaava 7331

Lainvoimaisuus 1975

Rakennettu kerrosala 292 m²

Alueen käyttö Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

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

Toimenpide **Koulurakennuksen ja sen talousrakennuksen purkaminen**

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

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

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

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

SELVITYKSET

Koulurakennuksesta on annettu kaavassa suojelumääräys v. 1975 merkinnällä so1 "tontin osa, jolla olevaa rakennusta ei ilman

pakottavaa syytä saa purkaa". Jo yli neljäkymmentävuotta sitten suojelun saanut rakennus on todettu kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaksi ja paikallishistorialle merkitykselliseksi.

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

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

Kaupunkisuunnitteluviraston, tilakeskuksen ja kaupunginmuseon edustajat ovat käyneet kohteessa 8.6.2016.

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

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

Kuuleminen

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

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm

Kaupunkikuvaneuvottelukunta
28.09.2016

Lausunnon tulos ei puollettu

Päätösehdotus

Haettu lupa evätään koulurakennuksen osalta ja myönnetään talousrakennuksen osalta.

Työn edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:
- loppukatselmus

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

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

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

Purkamistyön yhteydessä hakijan on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämisestä.

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

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätösehdotuksen perustelut

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

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

Hakijan esittämät perustelut eli huonokuntoisuus, alueen käytön uudelleen järjestäminen, järjestyshäiriöt, ränsistymisen eivät ole riittävä syy, että purkamisluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Purkaminen on asemakaavan vastaista ja johtaisi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen arvojen hävittämiseen. Tästä syystä ja kaupunkikuvaneuvottelukunnan kielteisen lausunnon pohjalta purkamislupahakemus evätään koulurakennuksen osalta.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

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

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 04.11.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Anne Karppinen
rakennusmestari
puh. 310 26407

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

RAKENNUSLUPA

Tunnus	28-1627-16-A
Hakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0131-0005 Risupadontie 3
Pinta-ala	5824 m ²
Kaava	12240
Lainvoimaisuus	2014
Alueen käyttö	AK, asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Matomäki Mari arkkitehti Arkk tsto Hedman & Matomäki Oy

Rakennustoimenpide Neljän asuinkerrostalon ja autokatoksen rakentaminen pihajärjestelyineen, tonttia rajaava aitamuuri ja aloittamisoikeuden hakeminen

HEKA Patola Risupadontie 3 uudisrakennukset ovat Helsingin kaupungin vuokra-asuntokohde osoitteessa Risupadontie 3. Kyseessä on neljän pistetalon ja autokatoksen muodostama kokonaisuus.

Kohteen tontti on osa rakennettavaa korttelikokonaisuutta, joka muodostaa Oulunkylän Patolan alueen luoteisnurkan. Alue rajautuu luoteesta Tuusulanväylään ja pohjoisesta Kivipadonpuistoon. Kohteen tontti 5 sijaitsee rakennettavan kokonaisuuden keskellä. Itä- ja eteläpuolella on 1970-80-luvuilla rakennettuja tasakattoisia kerrostaloja. Olemassa olevat kerrostalot kokonaisuutena muodostavat rakennusajalleen tyypillisen lähiömäisen kokonaisuuden.

Pohjaratkaisu

Yhden porrashuoneen rakennuksissa 1 ja 2 on neljä kerrosta ja rakennuksissa 3 ja 4 on viisi kerrosta. Rakennuksen ulko- ja väliseinien kantavat rakenteet ovat betonielementtejä. Väli- ja yläpohjat ovat ontelolaattoja, kattomuoto on tasakatto.

Sisäänkäynnit sijaitsevat maantasokerroksissa, kuten myös yhteistilat sekä tekniikka- ja varastotilat. Neljässä rakennuksessa on yhteensä 75 asuntoa, keskipinta-alaltaan 60.2 m²,

asuntotyyppien ollessa 1H + TK 37.5 m² - 4H+K 92.0 m².
Asunnoilla on omat parvekkeet tai terassit.

Julkisivut

Talojen julkisivut ovat lännen puolella pääosin valkoista rappaus- sekä idän puolella kaakaonruskeaa käsinlyödyn näköistä tiiltä. Ikkunoiden ympäristöön liittyvät tehosteet tehdään syvennyksessä olevalla valkoisella tiilellä (rapatut seinät) ja valkoisilla rappauskentillä (muuratut seinät). Sisäpihan (rakennus 1-4) ja Risupadontien (rakennus 1-2) puoleisilla julkisivuilla on lasitettua tiiltä. Jokaisella rakennuksella on oma tehosteväri, joka jatkuu myös aiheena porrashuoneessa. Sokkelit ovat mustaa väribetonia. Parvekkeiden kaiteet ovat valkoista betonia ja kaidejärjestelmän lasin väri on kirkas. Parvekkeissa on myös kirkas parvekelasitus. Rakennuksien katot ovat tasakattoja.

Viherkattoinen autokatos sijaitsee tontin lounaislaidassa, sen julkisivua on jäsennelty syvennys- ja urituskentillä sekä villiviini-istutuksilla. Asuinrakennukselle avautuvaa puolta on elävöitetty niin ikään tehostevärikenttiin. Autopaikoitusta jäsennöidään lisäksi nurmikivi ja asfalttialuein.

Väestönsuoja

S1-luokan Väestönsuoja on mitoitettu 142 hengelle ja se sijaitsee rakennus 4:n ensimmäisessä kerroksessa. Väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

Tontin käyttö ja pihajärjestelyt

Kulku tontille on Risu- sekä Kivipadontieltä. Pelastustie kulkee korttelin läpi. Autopaikat sijaitsevat rakennuksien 1 ja 2 läheisyydessä maanvaraisina autopaikkoina ja rakennusten 3 ja 4 läheisyydessä autokatoksessa. Autopaikkoja on yhteensä 40 kappaletta. Voimassa olevan "Asuntotonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen" ehtojen mukaisesti on esikaupunkialueella autopaikkojen lukumäärää voitu vähentää 20%:lla rakennettaessa kaupungin vuokra-asuntoja. inva-autopaikat tehdään maantasaautopaikkoina rakennusten 1 ja 2 piha-alueille. Pihan polkupyöräpaikat (36 pp) on sijoitettu porrashuoneiden sisäänkäyntien viereen. Ulkoiluvälinevarastoissa on 177 pp, asemakaavan edellyttäessä 177 pp, joista vähintään 75% sisätiloissa.

Aidattu jätteiden syväkeräyspiste on autopaikkojen vieressä tontin koillisosassa. Piha-alueen tukimuurit ovat liuskekivimuureja.

Pihan oleskelu ja leikkialueet ovat yhteisiä viereisen tontin (4) kanssa. Autokatoksen ja asuinrakennuksen välistä liikennetilaa on elävöitetty erilaisin pintamateriaalein. Tontilla 4 olevan tykkien kivet käytetään yhteispihan hulevesiaiheessa.

Korttelin tontit 1, 4 ja 5 ovat keskenään laatineet yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan tonttien välisistä yhteisjärjestelyistä.

Rakennus ja piha-alueet on suunniteltu esteettömäksi.

Selvitykset

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

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

Pelastuslaitoksen hyväksymä palomuistio on toimitettu.

Alustava kosteudenhallintaselvitys on toimitettu.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 27.01.2016 (ennakkotunnus 20-163-15-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Suunnitelmaa on kehitetty lausunnon edellyttämällä tavalla.

Hankkeeseen ryhtyvä on jättänyt anomuksen aloittaa sekä saattaa loppuun rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta. Oikaisuvaatimusaikana on tarkoitus aloittaa tontin raivaus- ja maanrakennustöitä, jotta ne voidaan tehdä samaan aikaan muiden tonttien kanssa, joihin on myös haettu aloittamisoikeutta.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta yhteisellä kuulemisella (päiväty 15.8.2016), kaikkien kolmen tontin 1, 4 ja 5 lupahankkeista, ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Lisäksi 12.10.2016 on tehty täydentävä naapurien kuuleminen. Naapuritontin 28305/6 taloyhtiö As Oy Kivipadontie 6 on ensimmäisen kuulemiskirjeen johdosta esittänyt poikkeamisista seuraavat huomautukset:

Taloyhtiö arvostelee yleisesti kaikkia rakennusalarajaylityksiä, jotka naapurin mukaan osoittavat tonttien ahtauden suunnitelman laajuuteen nähden. Naapurin mielestä ylityksistä seuraa että tontin 1 rakennus, sekä tämän tontin rakennus 5 sijoittuvat kiinni Risupadontiehen ja toteaa edelleen, ettei ylityksille tule myöntää lupaa.

Tehdyn toisen kuulemisen perusteella on sama naapuri toimittanut uuden huomautuskirjeen, jossa edelleen kritisoidaan Risupadontien puoleisia rakennusalaylityksiä.

Tämän tontin osalla ylitykset Risupadontien suuntaan tarkoittavat kahden rakennuksen yksikerroksisia sisääntulokatoksia ja portaita.

Kolmen tontin (1, 4 ja 5) hankkeet liittyvät suunnittelullisesti kiinteästi yhteen ja niissä hakijana on sama taho. Näin ollen voidaan katsoa, että tonttien keskinäisiin rakennusalarajaylityksiin on olemassa yhteinen tahtotila ja ne on kirjattu tonttien välisiin yhteisjärjestelysopimuksiin.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 7 § sallii tontin sisäisiä rakennusalarajaylityksiä vähäisillä rakennuksen osilla 1.2 metriä.

Tontin rakennukset 1 ja 2 sijaitsevat asemakaavan vaatimuksen mukaisesti kiinni Risupadontien puoleisessa rakennusalarajassa. Rakennusten ensimmäisten kerrosten sisääntuloportaat katoksineen ylittävät rakennusalarajan ylitysten suuruuden ollessa 1940-1985 mm. Yksikerroksiset sisääntulokatokset sijaitsevat tontin 6 pohjoispuolella, eivätkä ne aiheuta varjostushaittaa tontille 6.

Em. lisäksi etäisyys tontin rajalta tontin 6 lähimpään rakennukseen on noin 43.5 m. Tontin 6 rakennuksen ja Risupadontien välissä on laaja paikoitusalue, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu auton säilytyspaikaksi, asemakaava rajoittaa myös tontin 6 lisärakentamista nykyisten rakennusten mukaisin rakennusalarajoin.

Esitettyjä poikkeamia ei voida pitää naapurin etua heikentävänä, eikä naapurin kiinteistölle tai sen käytölle kohtuutonta haittaa tuottavina, varsinkin kun etäisyys naapuritontin rakennukseen muodostuu huomattavan suureksi.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusoikeuden käyttö

Käytetty kerrosala on 5326 kem², jolloin ylitys on 0,5 % rakennusoikeudesta.

Suunnitelmat ovat tarkentuneet suunnittelutyön aikana ja se on vaikuttanut mitallisuuteen. Ylitys on alle 1%. Kolmen tontin kokonaisuutta katsottaessa käytetty pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala kuitenkin alittuu 20.91% (282.3 m²).

Rakennusalarajojen ylitykset.

Rakennukset 1-4 ylittävät rakennusalan rajoja. Rakennukset 1 ja 2 ylittävät rakennusalarajoja Risupadontien suuntaan sisääntulokatoksilla 1940-1985 mm, sekä lisäksi rakennus 1 luoteisnurkastaan tontin 4 suuntaan 1845 mm. Rakennus 3 ylittää rakennusalarajan tontin 1 suuntaan eteläreunastaan 2433 mm. Rakennus 4 ylittää rakennusalarajan pohjoisen suuntaan 5204 mm ja idän suuntaan ulokeparvekkeilla 188 mm.

Tontin poikki menevää maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sanelee pitkälti rakennuksien sijainnit. Ylityksillä on voitu varmistaa pihajärjestelyjen käytännöllisyys ja esteettömyys sekä maksimoida leikkialueiden koko.

Autokatos ylittää sille varatun rakennusalan rajan.

Ratkaisu parantaa melusuojausta kerrostalon sisäpihan leikkialueelle. Ylitykselle puiston suuntaan on saatu kiinteistöviraston tonttiosaston suostumus. Suostumuksen ehtona on, että autokatoksen rakenteet voidaan huoltaa oman tontin puolelta ja kattovedet hallinnoidaan omalla tontilla.

Tontilla 5 asemakaavan mukaan vähintään 1/4 autopaikoista on sijoitettava asuinrakennuksen autotalleihin.

Tontille 5 rakennetaan Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja ja autopaikkoja voimassa olevan autopakkojen mitoitusohjeen mukaisesti saa rakentaa 20 % vähemmän kuin mitä kaavassa määrätään. Autot mahtuvat tontille maanpäällisinä autopaikkoina. Noin puolet autopaikoista sijaitsee autokatoksessa.

Rakennuksen kattovesiä ei saa johtaa suoraan hulevesiviemäriin. Kattojen sadevedet johdetaan suoraan hulevesiviemäriin, jotta pääkulkuväylät saadaan pidettyä turvallisina välttämällä sadevesien juoksuttaminen niitä pitkin.

Asemakaavan mukaan julkisivusta ulostyöntyvien parvekkeiden kannatuksen perustuttava ulokelaattaa ilman maahan asti tai parvekkeesta toiseen ulottuvia rakenteita.

Parvekkeista toiseen ulottuvia rakenteita on käytetty ulkonäöllisistä syistä.

Tontilla on vältettävä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosittava hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Kulku- ja ajoväylien pintamateriaaleina on käytetty nurmi- ja betonikiveystä sekä asfalttia ja kivituhkaa. Erilaisilla materiaaleilla on rytmitetty kulkuväyliä ja rikottu ajoväylien lineaarisuutta.

Edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää hankkeen laajuus ja laatu huomioiden vähäisinä ja perusteltuina, eivätkä ne aiheuta kohtuutonta häirtä naapuritonteille tai niiden käytölle.

Rakennusoikeus

5300 m², lisäksi saa rakentaa:

1)

asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja sekä autotalleja rakentaa enintään 20 % (1060 m²) asemakaavan merkitystä tilasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

2)

ilmanvaihtokonehuoneita kaikkiin kerroksiin.

3)

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% (265 m²) asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

4)

autosuojia niille merkityille rakennusaloille.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5326		5326
kerrosalan ylitys /MRL 115§		370		370
lisäkerrosalaa 1		869		869
lisäkerrosalaa 2		180		180
lisäkerrosalaa 3		380		380
lisäkerrosalaa 4		336		336

Autopaikat	Rakennetut	40
	Yhteensä	40

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	134	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7368 m²
Tilavuus	23620 m³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Irtain, LVV- ja talovarastot :

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 2

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 2

Autosuojat RakMK E4

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

Vakuuden laji	Kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta.
---------------	---

Päätösehdotus

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

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- 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.

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

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

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

Tontin ulkopuoliset perustusrakenteet tulee tehdä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 6 §:n mahdollistamalla tavalla tai niille tule hakea HKR:n alueidenkäyttöyksikön sijoituslupa.

Tonttia rajaavat aitamuurit ja autokatos tulee sijaintikatselmoida.

Ennen osittaistakaan käyttöönottoa on esitettävä ääneneristysmittaukset ja asiantuntijalausunto liikennemelun alaisilta ulkovaipan, oleskeluparvekkeiden sekä pihan oleskelualueiden osalta. Lupahakemuksen yhteydessä toimitetussa ääneneristys selvityksessä mainittuja toimenpiteitä on noudatettava.

Rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle toimitettavien rakennesuunnitelmien yhteydessä on toimitettava myös louhintasuunnitelma.

Rakennusvalvontaviraston talotekniselle osastolle toimitettavien KVV-suunnitelmien yhteydessä on esitettävä myös imeytyssuunnitelma ja laskelma hulevesien ylivuodosta. Suunnitelmassa tulee esittää myös ylivuodon purkautumisreitti.

Ennen kyseisiin töihin ryhtymistä on rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolle toimitettava maisema-arkkitehdin kommentein tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Aloittamisoikeushakemus
Ilmoitus väestönsuojasta
Kerrosalalaskelma
Hankeselostus

	Naapureiden kuuleminen HKR:n sijoituslupapäätös Kerrosalaselvitys PKS-ohjeen mukaisesti Kiinteistöviraston tonttiosaston suostumus KNK:n pöytäkirjaote Naapurin huomautus Rakennusalarajojen ylitykset- kaavio Sopimus rasiitteenluonteisista oikeuksista Yhteistilojen toteutuminen asuinrakennushankkeessa
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 04.11.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Sari Koukku lupa-arkkitehti
Päätös	Esittelijä muutti ehdotusta siten, että siihen lisättiin seuraava lupaehto: "Ennen rakennuksissa käytettyjen tehostevärien lopullista valintaa sekä ennen autokatosten lopullista värityksen määrittelyä tulee rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston edustajalle esittää tarkennettu kattava värityssuunnitelma. Mikäli tällöin katsotaan tarpeelliseksi, voidaan vielä määrätä paikalla pidettäväksi erillinen värimallikatselmus, jossa esitetyt värit verrataan paikan päällä suunnitelmissa esitettyjen julkisivujen päämateriaalien ja niiden värien kanssa." Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	28-1630-16-A
Hakija	Helsingin Asumisoikeus Oy
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0131-0004 Risupadontie 5
Pinta-ala	7690 m ²
Kaava	12240
Lainvoimaisuus	2014
Alueen käyttö	AK, asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Matomäki Mari arkkitehti Arkk tsto Hedman & Matomäki Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon ja kolmen autokatoksen rakentaminen pihajärjestelyineen, aloittamisoikeuden hakeminen

Helsingin Asumisoikeus Oy / Kivipadonpuiston uudisrakennus on Helsingin kaupungin asumisoikeuskohde osoitteessa Risupadontie 5.

Kohteen tontti on osa rakennettavaa korttelikokonaisuutta, joka muodostaa Oulunkylän Patolan alueen luoteisnurkan. Alue rajautuu luoteesta Tuusulanväylään ja pohjoisesta Kivipadonpuistoon. Kohteen tontti 4 sijaitsee rakennettavan kokonaisuuden länsireunassa. Itä- ja eteläpuolella on 1970-80-luvuilla rakennettuja tasakattoisia kerrostaloja. Olemassa olevat kerrostalot kokonaisuutena muodostavat rakennusajalleen tyypillisen lähiömäisen kokonaisuuden.

Asuinrakennuksessa on kuusi kerrosta, joista alin kattaa vain osan rakennuksen alasta. Rakennuksen kantavat rakenteet ovat pääosin betonielementtejä. Väli- ja yläpohjat ovat ontelolaattoja.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on neljä sivukäytäväporrashuonetta. Pääsisäänkäynnit ovat porrashuonekohtaisesti pihalta 2. kerroksessa. 1. kerrokseen on sisäänkäynti autopaikoituksen puolelta. Yhteis-, apu-, tekniikka- ja varastotilat sijaitsevat pääosin 1. kerroksessa ja osin 2. kerroksen pihan puolen sisäänkäyntien yhteydessä. Rakennuksessa on yhteensä 101 asuntoa,

keskipinta-alaltaan 68.4 m², asuntotyyppien ollessa 1 H+KT+S 32.5 m² - 5 H+KT+S 105.5 m². Kaikilla asunnoilla on omat saunat ja parvekkeet tai terassit.

3. - 5. kerros ovat ns. peruskerroksia, 2. kerroksen poiketessa niistä vain sisäänkäyntien kohdalla. 6. kerroksen asunnot eroavat rakennusmassan erkkerilinjoiden kohdalla alempien kerrosten vastaavista johtuen kaavan edellyttämästä sisäänvedosta.

Yhteistilana toimii kerhohuone 1. kerroksessa, joka täyttää 1,5 %:n laajuusvaatimuksen. Rakennuksessa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 202 henkilölle, suojat toimivat irtaimistovarastoina.

Tontin länsi- ja pohjoisreunalla on kolme viherkattoista autokatosta, joissa on 69 autopaikkaa, joista kolme on inva-autopaikkaa. Jätteiden syväkeräyspiste on autokatosten välissä. Polkupyöräpaikat on sijoitettu pihalle sisäänkäyntien yhteyteen ja ulkoiluvälinevarastot sisäänkäyntien välittömään yhteyteen. Polkupyöräpaikkoja on sisällä 254 pp, lisäksi ulkona on 36 pp, asemakaavan edellyttäessä 253 pp.

Julkisivut

Tuusulanväylän puoleinen julkisivu on kaavan mukaisesti jaoteltu osiin, joita nurkka- ja hissitornit korostavat. Julkisivu on pääosin käsinlyödyn näköistä kaakaonruskeaa tiiltä. Vertikaaliteema toistuu porrashuoneiden ja asuntojen ikkunoiden rytmityksessä. Pihanpuolelta rakennus on vaalea yhtenäinen kokonaisuus. Ylin kerros on asemakaavan mukaisesti sisäänvedetty. Sokkelit ovat mustaa väribetonia. Sisäänkäyntien yhteydessä on lasitettuja tiilikenttiä. Jokaisella porrashuoneella on näissä oma tehostevärinsä, joka jatkuu aiheena myös sisällä porrashuoneissa. Parvekekaiteet ovat kirkkaita lasikaiteita puitteettomine parvekelasituksineen. Rakennuksen katto on tasakatto.

Viherkattoisten autokatosten seinät ovat voimakkaasti vaakauritettua maalattua betonia. Kerrostalon vertikaaliteemaa toistetaan autokatosten seinissä pystyvärisyvennyksin ja aukotuksin.

Tontin käyttö ja pihajärjestelyt

Ajo tontille on Kivi- ja Risupadontien kautta. Kevyen liikenteen yhteyksinä toimivat korttelin halkaiseva väylä, Risupadontien

päätteen yhteys sekä olemassa olevat väylät. Pelastustie sivuaa rakennuksen pihan puoleista julkisivua lävistäen korttelin pituussuunnassa.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet ovat yhteisiä viereisen tontin (5) kanssa. Autokatosten ja asuinrakennuksen välistä liikennetilaa on elävöitetty erilaisin ja erivärisin pintamateriaalein. Tontilla oleva tykkitie on Museoviraston toimesta dokumentoitu ja tykkitien kivet käytetään yhteispihalla hulevesiaiheessa.

Tontin pohjoisosaan rakennetaan hulevesien imeytysrakenteet ja niiden ylivuoto johdetaan tontin ulkopuoliselle kevyen liikenteen raitin alueelle ja sieltä edelleen Tuusulanväylän viereiseen hulevesiviemäriin. Sijoitukseen on saatu HKR:n alueidenkäyttöyksikön sijoituslupa.

Korttelin tontit 1, 4 ja 5 ovat keskenään laatineet yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan tonttien välisistä yhteisjärjestelyistä.

Rakennus ja piha-alueet on suunniteltu esteettömäksi.

Selvitykset

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

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

Pelastuslaitoksen hyväksymä palomuisto on toimitettu.

Alustava kosteudenhallintaselvitys on toimitettu.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 27.01.2016 (ennakkotunnus 20-163-15-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Suunnitelmaa on kehitetty lausunnon edellyttämällä tavalla.

Hankkeeseen ryhtyvä on jättänyt anomuksen aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta. Oikaisuvaatimusaikana on tarkoitus tehdä tontin raivaus- ja maanrakennustöitä, jotta ne voidaan tehdä samaan aikaan

muiden tonttien kanssa, joihin on myös haettu aloittamisoikeutta.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta yhteisellä kuulemisella (päiväty 15.8.2016) kaikkien kolmen tontin 1, 4 ja 5 lupahankkeista, ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Lisäksi 12.10.2016 on tehty täydentävä naapurien kuuleminen. Naapuritontin 28305/6 taloyhtiö As Oy Kivipadontie 6 on ensimmäisen kuulemiskirjeen johdosta esittänyt poikkeamisista seuraavat huomautukset:

Taloyhtiö arvostelee yleisesti kaikkien kolmen tontin rakennusalarajailityksiä, jotka naapurin mukaan osoittavat tonttien ahtauden suunnitelman laajuuteen nähden.

Tehdyn toisen kuulemisen perusteella on sama naapuri toimittanut uuden huomautuskirjeen, jossa edelleen kritisoidaan Risupadontien puoleisia rakennusalaylityksiä.

Huomautuksen tehnyt naapuri ei ole juridisesti tontin 4 naapuri, joten esitettyjä huomautuksia ei ole tarpeen käsitellä tämän tontin luvan yhtydessä.

Kolmen tontin (1, 4 ja 5) hankkeet liittyvät suunnittelullisesti kiinteästi yhteen ja niissä hakijana on sama taho. Näin ollen voidaan katsoa, että tonttien keskinäisiin rakennusalarajailityksiin on olemassa yhteinen tahtotila ja ne kirjataan tonttien välisiin yhteisjärjestelysopimuksiin.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusoikeuden käyttö.

Käytetty kerrosala on 7567,0 kem², jolloin ylitys on 0,9 % rakennusoikeudesta. Suunnitelmat ovat tarkentuneet suunnittelutyön aikana ja se on vaikuttanut mitallisuuteen. Ylitys on alle 1%. Kolmen tontin kokonaisuutta katsottaessa käytetty pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala kuitenkin alittuu 20.91% (282.3 m²).

Tontilla 28131/4 saa asuinrakennuksen rakentaa enintään 10 m etäisyydelle tontin lounaisrajasta.

Rakennuksen etäisyys lounaisrajasta on noin 10,5 m ajoyhteyden käyttökelpoisuuden takaamiseksi.

Rakennuksen kattovesiä ei saa johtaa suoraan hulevesiviemäriin. Lasitettujen parvekkeiden, 6. kerroksen parvekelasikattojen ja

erkkeriosien kattojen sadevedet johdetaan suoraan hulevesiviemäriin, jotta pääkulkuväylät saadaan pidettyä turvallisina välttämällä sadevesien juoksuttaminen niitä pitkin.

Rakennusalarajojen ylitykset.

Rakennuksen eteläpäädyn itänurkka ylittää rakennusalan rajan n. 2,7 m Risupadontien suuntaan, rakennuksen pohjoisen taitteen ulkonurkka n. 0,2 m ja rakennuksen koillispäädyn itänurkka n. 10,2 m. Autokatoksien 2 ja 3 seinämistä muodostuva ja niiden väliin jäävä jättepiste ylittää rakennusalan rajan n. 15 m. Ylityksillä on voitu varmistaa pihajärjestelyjen käytännöllisyys ja esteettömyys sekä maksimoida leikkialueiden koko.

Tontilla 4 tulee vähintään 85 % autopaikoista sijoittaa Tuusulanväylän puolelle autotalleihin asuinrakennukseen ja erillisiin autosuojiiin.

Kaikki autopaikat ovat asuinrakennuksen ulkopuolisia katospaikkoja. Autokatoksista on tehty koko perusratkaisua tukeva aihe, podium Patolan alueen luoteisnurkalle.

Asemakaavan mukaan saa tontilla 4 rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema olla korkeintaan +49.0. Katolla sijaitsevat iv-konehuoneet ylittävät ylimmän sallitun korkeusaseman 435 mm.

Tontilla on asemakaavan mukaan vältettävä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosittava hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Kulku- ja ajoväylien pintamateriaaleina on käytetty nurmi- ja betonikiveystä sekä asfalttia ja kivituhkaa. Erilaisilla materiaaleilla on rytmitetty kulkuväyliä ja rikottu ajoväylien lineaarisuutta.

Edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää hankkeen laajuus ja laatu huomioon ottaen vähäisinä ja perusteltuina, eivätkä ne aiheuta kohtuutonta haittaa naapuritonteille tai niiden käytölle.

Rakennusoikeus

7500 m², lisäksi saa rakentaa:

1)

asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja sekä autotalleja rakentaa enintään 20 % (1500 m²) asemakaavan merkitystä tilasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn

kerrosalan lisäksi.

2)

ilmanvaihtokonehuoneita kaikkiin kerroksiin

3)

rakennukseen asuntoihin johtavan sivukäytävän kaikkiin kerroksiin asemakaavaan merkityn kerrosalan estämättä.

4)

tulee vähintään 85% autopaikoista sijoittaa Tuusulanväylän puolelle autotalleihin asuinrakennukseen ja erillisiin autosuojiiin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennusalan estämättä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		7567		7567
kerrosalan ylitys /MRL 115§	529			529
lisäkerrosalaa 1	983			983
lisäkerrosalaa 2	189			189
lisäkerrosalaa 3	1397			1397
lisäkerrosalaa 4	1082			1082

Autopaikat

Rakennetut	69
Yhteensä	69

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
S1	173	2

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	11456 m ²
Tilavuus	33696 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Irtain, LVV- ja talovarastot :

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 2

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 2

Autosuojat RakMK E4

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta.

Päätösehdotus

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

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- 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.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

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

Tontin ulkopuoliset perustusrakenteet tulee tehdä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 6 §:n mahdollistamalla tavalla tai niille tulee hakea HKR:n alueidenkäyttöyksikön sijoituslupa.

Autokatokset tulee sijaintikatselmoida.

Ennen osittaistakaan käyttöönottoa on esitettävä ääneneristysmittaukset ja asiantuntijalausunto liikennemelun alaisilta ulkovaipan, oleskeluparvekkeiden sekä pihan oleskelualueiden osalta. Lupahakemuksen yhteydessä toimitetussa ääneneristys selvityksessä mainittuja toimenpiteitä on noudatettava.

Mikäli Tykkitiellä tontin rakentamisen yhteydessä paljastuu Tykkitiehen liittyviä muita muinaismuistolain alaisia rakenteita joita ei ole vielä dokumentoitu, tulee ottaa välittömästi yhteys kaupunginmuseon edustajaan.

Rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle toimitettavien rakennesuunnitelmien yhteydessä on toimitettava myös louhintasuunnitelma.

Rakennusvalvontaviraston talotekniselle osastolle toimitettavien KVV-suunnitelmien yhteydessä on esitettävä myös imeytyssuunnitelma ja laskelma hulevesien ylivuodosta. Suunnitelmassa tulee esittää myös ylivuodon purkautumisreitti.

Ennen kyseisiin töihin ryhtymistä on rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolle toimitettava maisema-arkkitehdin kommentein tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Rakennusoikeuslaskelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Aloittamisoikeushakemus
Ilmoitus väestönsuojasta
Hankeselostus
Helsinki-Espoo-Vanta-Kauniainen yhtenäiset käytännöt
HKR:n sijoituslupa yksityisille rakenteille
KNK:n pöytäkirjaote
Naapurin huomautus
Rakennusalarajojen ylitykset -liite
Sopimus rasiinluonteisista oikeuksista
Yhteistilojen toteutuminen asuinrakennushankkeessa

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 04.11.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Sari Koukku
lupa-arkkitehti

Päätös Esittelijä muutti ehdotusta siten, että siihen lisättiin seuraava lupaehto:

"Ennen rakennuksissa käytettyjen tehostevärien lopullista valintaa sekä ennen autokatosten lopullista värikyksen määrittelyä tulee

rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston edustajalle esittää tarkennettu kattava väriyssuunnitelma. Mikäli tällöin katsotaan tarpeelliseksi, voidaan vielä määrätä paikalla pidettäväksi erillinen värimallikatselmus, jossa esitetyjä värejä verrataan paikan päällä suunnitelmissa esitettyjen julkisivujen päämateriaalien ja niiden värien kanssa."

Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	40-2118-16-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Siltapuisto
Rakennuspaikka	Suutarila, 091-040-0175-0006 Pläsinpellonkuja
Pinta-ala	4270 m ²
Kaava	12243
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	4000 m ²
Rakennettu kerrosala	0 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Samuli Sari Anneli arkkitehti Arkkitehtipalvelu Helsinki

Rakennustoimenpide **Asuinkerrostalon, piharakennuksen ja autosuojan rakentaminen sekä aloittamisoikeus**

Siltamäen eteläosaan Siltalanpuiston uuden kaava-alueen eteläreunaan rakennetaan kuusikerroksinen kaksiportainen asuinkerrostalo sekä piharakennus ja autosuoja. Tontti muodostaa kokonaisuuden naapurikiinteistön 40-175-5 kanssa. Naapurikiinteistön rakennuslupa haetaan myöhemmin.

Pohjaratkaisu

Lamellitalo on osittain 4- ja osittain 6-kerroksinen. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta. Asuntojen lukumäärä on 61 kpl ja keskipinta-ala 55,5 m². Huoneistotyypit vaihtelevat 35 m² yksiöstä 90,5 m² neljä huonetta + keittiöön. Irtaimistovarastot sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Muut yhteistilat on sijoitettu erilliseen piharakennukseen. B-portaan ensimmäisessä kerroksessa on S1-luokan väestönsuoja 106 henkilölle. Rauhanajan käyttö irtaimistovarastona. Ilmanvaihtokonehuoneet sijaitsee vesikaton alla ullakkolla 5. kerroksen tasolla ja 6. kerroksen yläpuolella.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin valkoista lämpörappausta lämpimän

sävyisin korostevärein rytmitettyinä.

Voimakkaan muotoisen käännetyn harjakaton katemateriaali on vaalean harmaa pelti.

Jokaisella asunnolla yhtä yksiötä lukuun ottamatta on parveke tai ranskalainen parveke, jotka ovat lasitettuja. Parvekkeiden taustaseinät ovat keltaiseksi ja ruukunpunaiseksi maalattua puupaneelia, ranskalaisten parvekkeiden taustaseinät ruskeaa julkisivulevyä.

Tontin käyttö

Rakennukselle tehdään yhteinen piha-alue kiinteistön 40-175-5 kanssa. Kiinteistöillä on yhteiset jätejärjestelyt.

Syväkeräysjärjestelmä sijoitetaan kiinteistön 40-175-5 puolelle.

Yhteisjärjestelyistä on toimitettu yhteiskäyttösopimus

lupahakemuksen liitteenä.

Pysäköintipaikat on sijoitettu tontin eteläreunassa sijaitsevalla a1-merkinnällä asemakaavassa osoitetulle pysäköintialueelle

Tapaninkyläntien varteen. Yhteensä autopaikkoja on 39, joista 18 on avopaikkoja. Paikoista 11 katospaikkaa ja 10 tallipaikkaa on sijoitettu Tapaninkyläntien varteen tehtävään

autosuojarakennukseen. Autosuojan julkisivussa

Tapaninkyläntielle päin on graafista betonia ja köynnösistutusta.

Autosuojassa on viherkatto. Pysäköinnin mitoituksessa on

käytetty kaupunkisuunnitteluviraston pysäköinnin mitoitusohjetta 2015.

Liikkumisesteisten autopaikat on sijoitettu muiden autopaikkojen yhteyteen mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä.

Polkupyöräpaikkoja on 125 kpl. Piharakennuksessa on 70

paikkaa, erillisessä pyöräkatoksessa 30 ja kattamattomia paikkoja on 25 kpl.

Hulevesien käsittely perustuu viivytykseen tontilla ja siitä on

toimitettu alustava hulevesisuunnitelma lupahakemuksen yhteydessä.

Rakennus ja piha-alueet on suunniteltu esteettömiksi.

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on toimitettu.

Sen mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi.

Hankkeesta on toimitettu ääneneristävyysselvitys ja kosteudenhallintaselvitys lupahakemuksen liitteenä.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 20.4.2016 (ennakkotunnus 40-0914-16-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Kuuleminen on suoritettu kahdesti koska ensimmäisellä kerralla poikkeamista kerrosluvusta ei ollut esitetty. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Autopaikkojen laskentaperusteena on käytetty kaupunkisuunnitteluviraston uutta ohjetta (2015), jonka mukaan laskettuna autopaikkoja tarvitaan 39 kpl (etäisyys lähimmälle runkolinjan pysäkillä on alle 600 m), kun kaavan mukaan laskettuna niitä tarvitaan 44 kpl.

Pienellä osalla asemakaavassa viisikerroksiseksi merkitystä rakennusalaista on kuudes kerros, johon on sijoitettu asuntoja. Myös IV-konehuoneet on sijoitettu sallitun kerrosluvun yläpuolelle ullakolle. Perusteluna poikkeamiselle on rakennuksen arkkitehtoninen ilme ja voimakkaan muotoisen vesikaton alle jäävän tilan hyödyntäminen.

Autosuoja ylittää asemakaavaan merkityn rakennusalan n. 36 m matkalla 1,8 m etelään päin, asemakaavassa istutettavaksi merkitylle tontin osalle. Näin saadaan rakennukset ja liikenne mahtumaan paremmin tonteille. Rakennuksen julkisivua käytetään kasvien kasvualustana pehmentämään vaikutusta istutettavan alueen kaventumiseen. Tontin puoleisille autopaikoille ei rakenneta autosuojaa. Asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattia on kuitenkin n. 1 m pysäköintipaikkoja korkeammalla, joten avopaikkojen aiheuttama häiriö asunnoille on minimoitu.

Piharakennus on esitetty yksikerroksisena, rakennus on sijoitettu mahdollisimman lähelle kevyenliikenteenväylää. Tästä johtuen se ylittää rakennusalueen rajan koilliseen 1,3 m ja luoteeseen n. 3 m. Piharakennukseen sijoitettavan muuntamon pohjoisreuna sijaitsee 2,9 m rajasta.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa ja niitä voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

4000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (tontit 40-175-5 ja 6 yhteensä 8000)

-saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, autosuojia ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja väestönsuojia tai vastaavia yhteistiloja rakentaa kerrosalan estämättä. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi kaikkiin kerroksiin myös rakennusalan estämättä. (lisäkerrosala 1)

- tulee vähintään 1 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta rakentaa asukkaille tarkoitettuja harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- 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 olevista kerroksista 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 asuntotyyppien kehittämisessä. (lisäkerrosala 2)

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3940		3940
kerrosalan ylitys /MRL 115§		104		104
lisäkerrosalaa 1		296		296
lisäkerrosalaa 2		185		185

Autopaikat

Rakennetut	79
Yhteensä	158
Rakennetaan	79

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
S1	101	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5263 m ²
Tilavuus	17784 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.

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuus 81581 euroa

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen vakuutta koskevalta osalta.

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä

- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

Ennen aloituskokouksen koolle kutsumista on rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle esitettävä riskianalyysiin perustuva kosteudenhallinnan toteutuksen laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §).

Rakennusluvan liitteenä olevassa yhteisjärjestelysopimuksessa mainittujen järjestelyiden ajantasaisuus sekä pysyvyys koskien mm. pysäköintiä, kulkuyhteyksiä sekä jätejärjestelyjä pitää varmistaa rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Välttämättömien esteettömien reittien sekä huolto- että pelastusyhteyksien tulee olla valmiina käyttökunnossa ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöönottoa.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g §, 117 i §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 144 § ja 175 §.

Liitteet	Hakemus Valtakirja Selvitys suunnittelijoista Ote kokouspöytäkirjasta Rakennusoikeuslaskelma Selvitys poikkeamisista Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto Hankeselostus Selvitys kerrosluvusta Selvitys telepylvään siirrosta
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 04.11.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Salla Mustonen arkkitehti puh. 310 26445

Päätös	Esittelijä korjasi esityslistan sivulta 35 rakennusoikeuden käyttöä koskevan kirjoitusvirheen, siten, että lisäkerrosala 1:n oikea luku on 296, ei 230. Lisäksi esittelijä lisäsi päätösehdotukseen tiedon siitä, että myönnetty aloittamisoikeus koskee maankaivuuta, louhintaa ja perustuksia. Esittelijä muutti ehdotusta myös siten, että siihen lisättiin seuraava lupaehto: "Ennen rakennuksissa käytettyjen tehostevärien lopullista valintaa sekä ennen autokatosten lopullista väriytyksen määrittelyä tulee rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston edustajalle esittää tarkennettu kattava väriytyssuunnitelma. Mikäli tällöin katsotaan tarpeelliseksi, voidaan vielä määrätä paikalla pidettäväksi erillinen värimallikatselmus, jossa esitetyt värejä verrataan paikan päällä suunnitelmissa esitettyjen julkisivujen päämateriaalien ja niiden värien kanssa." Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.
---------------	---

RAKENNUSLUPA

Tunnus	41-1828-16-A
Hakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy/ Kankarepolku 9 ER
Rakennuspaikka	Suurmetsä, 091-041-0209-0017 Kankarepolku 9
Pinta-ala	4556 m ²
Kaava	12134
Lainvoimaisuus	2012
Sallittu kerrosala	1800 m ²
Alueen käyttö	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Lyytikä Anneli arkkitehti Ympäristösuunnittelu OK

Rakennustoimenpide Rakennetaan kehitysvammaisten ryhmäkoti

Rakennetaan kaksikerroksinen kehitysvammaisten ryhmäkoti. Sen pihalle sijoittuu varastovajarakennelma.

Pohjaratkaisu ja julkisivut

Ryhmäkotiin tulee 20 asuintilaa, yhteis- ja aputilat yhteisöllistä asumista varten sekä henkilökunnan tiloja. Kumpaankin kerrokseen on sijoitettu kaksi viiden asuintilan ryhmää.

Julkisivut ovat vaaleaa rappausta. Vesikatteen materiaalina on konesaumattu pelti.

Tontin käyttö

Kaavamääräyksen edellyttämä autopaikoitus (7 ap) on osoitettu tontille rakennuksen koillispuolelle ns. sisääntulopihalle. Kohteeseen tulee yksi liikuntaesteisten autopaikka. Rakennuksen päätyyn on osoitettu katettu tila polkupyörille (16 kpl).

Etelään suuntautuva oleskelupiha-alue on tarkoitus toteuttaa metsäpuutarhana nykyistä puustoa ja muuta kasvillisuutta säilyttäen ja niitä täydentäen.

Tontin rajalle piha-aluetta rajaamaan rakennetaan teräsrakenteinen aita.

Selvitykset ja lausunnot

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

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

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

Hankkeesta on laadittu työmaan kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeen esteettömyysratkaisut on käyty läpi kaupungin esteettömyysasiamiehen kanssa.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon 27.1.2016 perusteella väriystä on muutettu hillitympään suuntaan ja rakennuksen katolle on sijoitettu 30 aurinkopaneelia. Käyttämättömän rakennusoikeuden osalta on täsmennetty, että myöhemmin on mahdollista toteuttaa tontille asuntoja.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennus ylittää vähäisesti asemakaavassa esitettyjä rakennusalan rajoja omalle piha-alueelle päin ja pysäköintialue ylittää hieman asemakaavassa olevan pysäköinnille varatun alueen rajan.

Rakennusoikeus

1800 m2

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
Sos.toimen/terv.hoidon tilaa		1553		1553
Ulkoseinän 250 mm ylit.		66		66

Autopaikat

Yhteensä	7
Rakennetaan	7

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	31	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	1620 m ²
Tilavuus	5785 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3

Rakennuksessa on automaattinen sammutuslaitteisto ja automaattinen paloilmoitin.

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
- ulkoväriyssuunnitelma

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 on rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehdittava, että hankkeelle on laadittu tarkennettu kosteudenhallintasuunnitelma, joka sisältää kaikki kutakin työvaihetta koskevat, rakennushankkeeseen ryhtyvän hyväksyntää edellyttävät suunnitelmat ja laadunvarmistustoimenpiteet.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Turvallisuusselvityksessä mainitut rakennuksen käyttöön liittyvät vaatimukset ja toimenpiteet tulee kirjata rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

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

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

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 04.11.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Hannu Litovuo
arkkitehti
puh. 310 26345

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

PURKAMISLUPA

Tunnus	41-2512-16-P
Hakija	XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXX
Rakennuspaikka	Suurmetsä, 091-041-0047-0022 Sepeteuksentie 21b
Pinta-ala	707 m ²
Kaava	7406
Lainvoimaisuus	1976
Rakennettu kerrosala	100 m ²
Alueen käyttö	Tontille saa rakentaa asunnon kutakin tontin alkavaa 500 m ² kohti (A 1/500)
Pääsuunnittelija	Kottila Antti Aarne Kalevi insinööri

Toimenpide

Asuinpientalon purkaminen.

Haetaan lupaa 1960-luvulla rakennetun asuinpientalon purkamiselle.

Suunnitteilla on uudisrakennuksen rakentaminen.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha (asemakaavan numero 7406 v. 1977).

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

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

Kuuleminen

Hakija on kertonut ilmoittaneensa naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen vireille tulosta.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloittamisilmoitus
- loppukatselmus

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

Hankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että purkaminen tapahtuu turvallisesti. Hakija lähettää purkamisesta tiedon rakennusvalvonnalle, heti kun rakennus on purettu.

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.

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

Purkamistyön yhteydessä hakijan on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämisestä.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

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

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätösehdotuksen perustelut

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet	Hakemus Valtakirja kaupunkisuunniteluviraston sähköpostikannanotto Naapurin kuuleminen sähköpostikannanotto
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 04.11.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Anne Karppinen rakennusmestari puh. 310 26407
Päätös	Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	49-1508-16-A
Hakija	Setlementtiasunnot Oy
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0096-0002 Koirasaarentie 19
Pinta-ala	4497 m ²
Kaava	12000
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	5800 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Hannunkari Kristiina arkkitehti Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

Rakennustoimenpide Rakennetaan asuinkerrostalo

Rakennetaan 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Asunnot ovat Setlementtiasunnot Oy:n vuokra-asuntoja.

Pohjaratkaisu ja julkisivut

Asuntoja on 108 kpl. Huoneistojen keskipinta-ala on 45 m². Asunnot ovat kooltaan 28,5 - 100 m². Asunnoista 15 on osoitettu lievästi kehitysvammaisille asukkaille, jotka pystyvät itsenäiseen asumiseen.

Yhteistilat ovat maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa. Maantasossa on asukastila, joka on mahdollista avata aukiolle mm. pop-up tilaisuuksia varten. A-portaassa on kellari ja ylimpään kerrokseen on sijoitettu saunaosasto.

Rakennuksen julkisivumateriaalina korttelin ulkokehällä on puhtaaksimuurattu tiili, kolme eri värisävyä tasaisena sekoituksena ja pihan puoleisilla julkisivuilla valkoinen rappaus sekä parvekkeiden taustaseinillä värillinen julkisivulevy. Parvekkeet ovat lasitettuja.

Tontin käyttö

Asemakaavan vaatimus on yhteensä 50 autopaikkaa. Suunnitelmassa on yhteensä 46 autopaikkaa, joista 26 on sijoitettu tontille avopaikkoihin ja 20 autopaikkaa on sijoitettu alueen pysäköintilaitokseen. Autopaikoista 2 kpl on varattu liikuntaesteisille. Ajoyhteys tontille sijaitsee tontin koilliskulmassa.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus on 1pp/ 30 kem2 eli 194 pp. Polkupyöräpaikoista 146 sijaitsee sisätiloissa ulkoiluvälinevarastoissa ja 48 ulkona pihalla.

Pihalle on suunniteltu jätteiden imusiirtojärjestelmän keräyspiste.

Selvitykset

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

Hankkeesta on toimitettu poistumisturvallisuusselvitys, joka on tarkistettu pelastuslaitoksella.

Hakija on toimittanut kosteudenhallintaselvityksen.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennukset A ja B sekä pysäköintipaikka ylittävät rakennusalueen rajan. Ylitys on suurimmillaan 1,75 metriä. Ylitykset ovat pääosin pihan suuntaan. Naapuritontille 49069/3 suuntautuvalla ylitykselle hakija on saanut naapurin suostumuksen.

Neljä autopaikkaa jätetään toteuttamatta, koska kehitysvammaisten asuntojen osalta ei tarvita kaikkia 7 autopaikkaa.

Lisäksi on vähäisiä poikkeamisia liittyen yhteistilojen sijaintiin, ilmanvaihtokonehuoneratkaisuihin ja parvekerakenteisiin.

Hakija perustelee poikkeamia toiminnallisten ja tontinkäyttöisten järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudella, asuntopohjaratkaisujen toimivuudella ja yhteiskäyttötilojen käytettävyydellä.

Kaavoittaja on puoltanut poikkeuksia alueryhmäkäsittelyn yhteydessä.

Rakennusoikeus

5800 m²

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

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

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5800		5800
lisäkerrosalaa 1		987		987
lisäkerrosalaa 2		787		787
lisäkerrosalaa 3		380		380

Autopaikat

Yhteensä	46
Rakennetaan	46

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
S1	116	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8599 m ²
Tilavuus	273834 m ³
Paloluokka	P1

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Päivitetty rakennuksen energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus

käyttöön sitä koskevassa loppukatselmuksessa.

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

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

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyneen laadittava yksityiskohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelma.

Aloituskokouksessa on esitettävä myös suunnitelma suoja-aidoista ja niiden asemoinneista siten että estetään putoaminen pihan viereisiltä kallioilta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa pysäköintipaikoista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista on perustettava rasitteet tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Naapurin suostumus

Päätöksen antaminen

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

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Jyrki Kauhanen
arkkitehti

Päätös

Asiassa käydyn keskustelun jälkeen rakennuslautakunta päätti jättää asian pöydälle.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Tunnus	25-0023-15-OIK
Muutoksenhakija	Asunto Oy Maaliviiva
Rakennuspaikka	Käpylä, 091-025-0952-0002 Koskelantie 17-19
Pinta-ala	4835 m ²
Kaava	12192
Lainvoimaisuus	2014
Muutoksenhaun kohde	25-3951-14-C
Päättäjä	Lupayksikön viranhaltijoiden päättämät rakennusluvat ja toimenpideluvat
Päätöspvm	29.09.2015 § 477

Esittelijän perustelut OIKAISUVAATIMUS JÄTTEIDEN SYVÄKERÄYSASTIOIDEN SJOITTAMISTA KOSKEVASTA TOIMENPIDELUPAPÄÄTÖKSESTÄ

TOIMENPIDELUPA

Rakennuspaikka on Käpylässä osoitteessa Koskelantie 17-19 sijaitseva tontti 91-25-952-2. Helsingin kaupungin omistamaa tonttia hallitsee maavuokrasopimuksen nojalla Asunto Oy Maaliviiva - Mällinjen Bostads Ab. Tontilla 2 sijaitsee yhtiön omistamat kaksi asuinrakennusta ja myymälärakennus. Näissä asuinrakennuksissa on yhteensä 30 asuntoa.

Yhtiö hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla myös Helsingin kaupungin omistamaa lähitonttia 91-25-952-4. Tällä tontilla sijaitsee kolme yhtiön omistamaa asuinrakennusta, joissa on yhteensä 170 asuntoa.

Yhtiö päätti yhtiökokouksessaan keväällä 2014 asentaa tonteille 2 ja 4 jätteiden syväkeräyssäiliöt (Molokit). Tontille 2 säiliöt asennettiin tammikuussa 2015. Yhtiö oli 31.12.2014 jättänyt rakennusvalvontavirastoon syväkeräysastioiden sijoittamista koskevan toimenpidelupahakemuksen, lupatunnus 25-3951-14-C.

Yhtiö jätti lupahakemuksen vasta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviraston jatkuva valvonta oli ensin ryhtynyt asiassa toimenpiteisiin, käynyt kohteessa paikalla ja ottanut yhtiöön yhteyttä sen johdosta, että yhtiö oli jo marraskuussa 2014 asentanut tontille 4 syväkeräyssäiliöitä. Jatkuva valvonta oli edellyttänyt yhtiön hankkivan rakennusvalvontaviraston lupakäsittelyn arkkitehdiltä vastauksen siihen, onko kyse rakennusvalvontaviranomaisen lupaa edellyttävästä rakennustyöstä. Arkkitehdin kanta tähän oli, että työ edellyttää toimenpideluvan saamista. Jatkuvan valvonnan suorittamien toimenpiteiden osalta asia on kirjattu rakennusvalvontaviraston operatiiviseen Facta-järjestelmään tunnuksella 25-0182-14-ILM.

Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston arkkitehti teki toimenpidelupahakemuksen johdosta päätöksensä 29.9.2015 (§ 477). Arkkitehti päätti evätä haetun luvan.

Päätöksensä Toimenpide-kohdassa arkkitehti lausuu muun ohella seuraavaa:

"Lupaa haetaan jälkikäteen jätteiden syväkeräyssäiliöiden sijoittamiselle Kisakylään kuuluvan Asunto Oy Maaliviivan tontille 25952/2 (Koskelantie 17 ja 19).

Alun perin piha-alueella on ollut jätteitä varten puoliksi maahan upotettu säiliö, ilmeisesti kullakin piha-alueella omansa. Asukkailta saatujen tietojen mukaan jo 1960-luvulla on siirrytty käyttämään irtonaisia, maanpäällisiä jätesäiliöitä, joita on pidetty rivissä Kumpulan siirtolapuutarhan vastaisella, kaakkoisella rajavyöhykkeellä, jossa on rajan suuntainen ajoväylä (huoltotie) ja sen varressa myös autopaikkoja. Tyhjennys on hoidettu huoltotietä pitkin.

Rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoja sen jälkeen, kun lupahakemukset on jätetty.

Kaavoittaja toteaa kannanotossaan 30.1.2015 mm., että Kisakylän arvokkaan kokonaisuuden suojeleva asemakaava 12192 on tullut lainvoimaiseksi 21.11.2014. 1950-luvulla Maaliviivan pienet jätesäiliöt sijaitsivat tomutustelineiden yhteydessä osittain maahan upotettuina. Sitten jättesäiliöt on sijoitettu huoltotien reunalle, siirtolapuutarhan aidan vierustalle, mikä olisi luontevin paikka myös syväkeräysastioille. Nyt asennetut syväkeräyssäiliöt sijaitsevat osittain pihatiloissa ja ovat

huomattavasti suuremmat kuin alueen alkuperäiset, melko huomaamattomat jätesäiliöt ja muodostavat osin uuden, pihoja näkyvästi hallitsevan elementin. Kaavoittajan kannanotto on, että värityksen tulee olla yksivärinen, tummanharmaa.

Kaupunginmuseo toteaa kannanotossaan 4.2.2015, on valitettavaa, että jätteastiat on jo rakennettu pihaille, vaikka tuoreen asemakaavan alueellinen suojelumerkintä AK/s velvoittaa pyytämään kaupunginmuseon lausunnon pihojen muutos- ja korjaustöiden yhteydessä. Alkuperäisissä suunnitelmissa roskalaatikot on sijoitettu nk. huoltoalueelle, jossa sijaitsivat myös tomutustelineet. Uusien molok-rivistöjen koko on kuitenkin aivan toinen kuin roskalaatikoiden. Kaupunginmuseo katsoo, että molok-rivistö ei voi avautua suoraan varsinaiselle oleskelupiha-alueelle tai sijaita piha-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta piti lausunnossaan 25.2.2015 hyvin valitettavana sitä, että jätteiden syväkeräyssäiliöt on sijoitettu pihaille ilman toimenpidelupaa, rakennuskiellon voimassa ollessa ja (silloin) valmisteilla olevien asemakaavan ja korjaustapaohjeiden tavoitteiden vastaisesti. Neuvottelukunta ei vaatinut säiliöiden siirtoa, mutta edellytti, että säiliöt sovitetaan paremmin maaston muotoihin ja että niiden ulkonäköä muokataan paremmin ympäristöön sopivaksi. Säiliöt tulee aidata ja niiden väritystä tulee muuttaa yksiväriseksi ja sävyltään tummiksi. Kylttimalli tulee esittää eikä kylttejä tule käyttää tuotemainontaan.

Kaupunkikuvaneuvottelukuntakäsittelyn jälkeen hakija on 11.5.2015 toimittanut rakennusvalvontaan maisemointisuunnitelman, jossa syväkeräyssäiliöiden etureunaan on esitetty liuskekivin päällystettyä pitkää askelmatasoa, jonka etenemä on 60 cm ja nousu 10-15 cm, jotta korkealle asennettuihin säiliöihin paremmin ylettyisi. Lisäksi on esitetty, että säiliöiden vaaleanharmaat seinämäosuudet vaihdettaisiin samanvärisiksi kuin kansi- ja runko-osat eli tummanharmaiksi ja opaskyltit vaihdettaisiin vähemmän räikeiksi. Säiliöiden sivuille ja taakse on esitetty istutettavaksi kääpiöpunapajua."

Kielteisen päätöksensä perusteluina arkkitehti lausuu seuraavaa:

"Kisakylä on asemakaavassa suojeltu merkinnällä AK/s. Sen mukaan alue on "rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas maisemallinen kokonaisuus, jolla rakennukset pihapiireineen ja

ympäristöineen säilytetään Kisakylän aluekokonaisuuden osana. Rakennusten ja pihojen muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto." Asemakaavassa on myös lukuisia määräyksiä, jotka koskevat piha-alueita, niiden säilyttämistä ja kunnostamista. Rakennusvalvonta katsoo, että piha-alueille ilman asianmukaista suunnitelmaa (hakemuksen yhteydessä esitetty suunnitelma on tehty luvattoman toteutuksen mukaisesti, jälkikäteen) sijoitetut syväkeräyssäiliörivit ovat tällä huomattavan arvokkaaksi arvoitetulla ja suojellulla alueella liian näkyviä ja pihapiirien maisemallista kokonaisuutta häiritseviä sekä säiliöiden tyhjennystilanteissa myös pihojen turvallisuutta heikentäviä. Maisemoitunakin ratkaisun voi katsoa olevan asemakaavan suojelumääräysten vastainen eli varsinaista piha- aluetta ja sen näkymiä turmeleva, ainakin osaa asunnoista häiritsevä ja pihan liikennettä lisäävä.

Uudessa asemakaavassa ei oteta kantaa erityisesti jätejärjestelyihin. Korjaustapaohjeessa sen sijaan annetaan ohjeita myös jätehuoltoon. Ohjeen mukaan tavoitteena jätteiden keräyspaikkojen suunnittelussa tulee olla sulautuminen muuhun pihaympäristöön. Jätekatoksia ei suositella. Säiliöiden aitaamista tai suojaistutuksia suositellaan ja yhtenäistä ratkaisua koko alueelle sekä mallilupamenettelyä rakennusvalvonnassa. Myös Helsingin kaupungin rakennusjärjestys (50 §) edellyttää siinä tapauksessa, että jätteiden keräysvälineitä sijoitetaan tontin pihamaalle, niiden maisemointia istutuksin, aitauksin tai katoksin. Maankäyttö- ja rakennuslain (157 §) mukaan jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

Hakijan esittämät säiliöiden maisemointi- ja muut parannusehdotukset ovat sinänsä hyviä ja kannatettavia, lukuun ottamatta säiliöiden eteen esitettyä porrastasannetta. Säiliöt on asennettu niin korkealle, että tarvitaan porrasaskelmaa, joka vielä korostaa säiliöriviä ja osaltaan myös hankaloittaa käyttöä. Nyt tulisi tehdä suunnitelma, joka paremmin ottaa huomioon alueen suojeluarvot ja pihapiirien maisemallisen kokonaisuuden. Säiliöt pitäisi asentaa etäämmälle pihan leikki- ja oleskelualueista, vähemmän näkyville ja tasamaalle, valmistajan ohjeiden mukaiseen korkeuteen, sellaisiin paikkoihin, että tyhjennys pystyttäisiin hoitamaan ajoväyliltä vaarantamatta pihojen turvallisuutta."

OIKAISUVAATIMUS

Asunto Oy Maaliviiva on tehnyt arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontavirastoon muutoksenhakuajan kuluessa 16.10.2015.

Yhtiö vaatii, että rakennuslautakunta kumoaa rakennusvalvontaviraston kielteisen päätöksen ja myöntää toimenpideluvan jätteiden syväkeräysastioiden sijoittamiselle tontille toimenpidelupahakemuksen mukaisesti.

Yhtiö perustelee vaatimustaan kahteen osaan jaetuissa perusteluissaan, yleisperustelut ja toimenpidelupaa 25-3951-14-C koskevat perustelut, muun ohella seuraavasti:

Yleisperustelut

"Molokkien sijoittamisessa on pyritty noudattamaan mahdollisimman hyvin yhtiön alkuperäistä pihasuunnitelmaa ja jäteastioiden sijoittamispaikkoja. Molokit sijaitsevat niin lähellä alkuperäisiä sijoittamispaikkoja, kuin se on ollut mahdollista pihan nykyiset olosuhteet (kulkuväylät ym.) huomioon. Kaavan ja korjaustapaohjeen henki on muun ohella ollut säilyttää ja osin palauttaa piha-alueilla alkuperäiset eri toimintojen sijoituspaikat. Muuten kaava ei ota kantaa jäteastioiden sijoitteluun. Yhtiö asensi Molokit sellaisiin paikkoihin, etteivät yhtiön autopaikat vähentyneet, viheralueet ja olemassa olleet istutukset ja puut säilytettiin. Edelleen yhtiö käytti hyväkseen olemassa olevia kulkuyhteyksiä siten, ettei yhtiön tarvinnut muuttaa nykyisiä tai rakentaa lisää kulkuväyliä.

Yhtiön alkuperäiset jätesäiliöt olivat siis maahan upotettuina piha-alueella, kuten nyt asennetut Molokit ovat. Molokit sijaitsevat lähellä alkuperäisiä paikkoja. Molokit eivät näy häiritsevästi yhtiön asukkaille sen enempää piha-alueelta kuin asunnoistakaan. Molokit vievät isomman alueen kuin 1950 luvun suunnitelmissa oli varattu jätehuollon tarvitsemaksi tilaksi. Tämä on luonnollista. Ennen Molokkeja yhtiöllä oli jokaisen talon yhteydessä monta erillistä ja eriväristä jäteastiaa.

Yhtiön irtotaijaset jäteastiat ovat sijainneet alkuperäisten maahan upotettujen jätesäiliöiden jälkeen tonttien etelärajalja, siirtolapuutarhan aidan vieressä. Yhtiö toteaa, että irtotaijaset

astiat aidan vierustalla eivät ole sijainneet yhtiön tontilla. Yhtiön tontin raja ei ole aidan kohdalla vaan n. 1,5 metrin päässä aidasta. Jos Molokit sijoitettaisiin yhtiön omalle tontille sen etelälaitaan, tarvittavine maisemointi-istutuksineen, Molokit tulisivat osittain ajoväylälle. Ajoväylä on puolestaan jo nykyisellään melko kapea eikä sitä voi yhtään kaventaa. Eteläosan huoltotien reunassa on koko matkalta yhtiön käytössä olevia kaavan ja rakennusluvan mukaisia autopaikkoja."

Toimenpidelupaa 25-3951-14-C koskevat perustelut

"Molokit on asennettu tasaiseen kohtaan mahdollisimman etäälle Koskelantie 17 rakennuksesta. Molokit sijaitsevat aivan Alepan tavarankuljetusliikenteelle varatun asfaltoidun alueen reunassa, josta ne on helppo tyhjentää. Alepan yhteydessä on muutenkin tavarantoimitusliikennettä, joten Molokkien tyhjentäminen n. kahden viikon välein ei käytännössä näy mitenkään, ei käytännössä lisää liikennettä eikä aiheuta vaaraa. Molokkeja yritettiin sijoittaa lähemmäs alkuperäistä paikkaa tontille 3, mutta lupaa sijoittamiselle ei saatu. Tontti 3 on huoltoyhtiön omistama. Molokit ovat joka tapauksessa nykyisellä paikallaan tasaisemmalla alueella ja helpompia tyhjentää.

Tontin 2 osalta kaavoittaja, kaupunginmuseo tai kaupunkikuvaneuvottelukunta ei vaadi Molokkien siirtoa. Ko. lausunnon antaneet tahot ovat todenneet, että Molokkien ulkoasuun tulisi tehdä muutoksia (väritys, ei vihreää kylttiä). Yhtiö voi em. muutokset tehdä Molokkien ulkonäköön, jos rakennuslautakunta pitää sitä tarpeellisena."

Yhtiö lausuu vielä oikaisuvaatimuksen lopussa, sen yhteenveto-osassa, muun ohella seuraavaa:

"Yhtiö on pyrkinyt sijoittamaan Molokit omalle tontilleen siten, että lopputulos olisi mahdollisimman toimiva ja ottaisi huomioon pihalueiden olemassa olevat viheralueet, istutukset, ajoväylät sekä etäisyydet asuinrakennuksiin. Molokit on ympäröity istutuksin ja niiden edusta tai niille johtava kapea polku (tontti 2) on päälystetty liuskekivin. Yhtiö on valmis muokkaamaan Molokkien ulkonäköä ja tarvittaessa lisäämään istutuksia, mikäli rakennuslautakunta katsoo tämän aiheelliseksi. Jätteiden määrän kasvusta ja lajitteluvollisuudesta johtuen jäteastiat ovat suurempia ja niitä on enemmän kuin 1950 luvulla. Yhtiö ei voi sijoittaa Molokkeja tonttien eteläreunaan, mistä johtuen niille on

ollut välttämätöntä löytää paikka ajoväylän pohjoispuolelta.

Yhtiö selvitti jätteiden syväkeräysastioiden luvanvaraisuutta mm. rakennusvalvonnan ohjeista ja toimi maaliskuussa 2012 laaditun ohjeen "jätejärjestelyt piholla ja jätesuojien rakentaminen" mukaisesti. Ko. ohjeessa on erityisesti todettu, ettei "syväkeräysastioiden sijoittaminen vaadi lupaa, jos astiastot ovat malli hyväksytyjä ja ne ympäröidään aidalla, muurilla tai istutuksilla ja sijoitetaan pihamaalle niin, että ne eivät liity suoraan katutilaan". Yhtiö piti tätä ohjetta asiassa merkitseväenä.

Yhtiön asukkaiden selvä enemmistö on tyytyväinen Molokkeihin ja niiden sijoituspaikkaan. Yhtiö käsitteli 3.3.2015 yhtiökokouksessaan ehdotusta Molokkien siirtämiseksi. Edes siirtämisasian tutkiminen ei saanut enemmistökannatusta, saati ehdotus, jossa vaadittiin Molokkien siirtämistä. Yhtiö katsoo, ettei toteutettu Molokkien sijainti riko alueen suojeluarvoja eikä ole kaavan tai korjaustapaohjeen vastainen. Toteutus on yhtiön kahdella tontilla yhtenäinen ja parantaa joka tapauksessa sekä toiminnallisesti että maisemallisesti yhtiön jätahuoltoa."

Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä Asunto Oy Maaliviivan tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontaviraston arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 29.9.2015 § 477 ja kumota arkkitehdin päätöksen sekä myöntää Asunto Oy Maaliviivalle sen hakeman toimenpideluvan, tunnus 25-3951-14-C, jätteiden syväkeräysastioiden sijoittamiseen tontille 91-25-952-2.

Rakennuslautakunta myöntää toimenpideluvan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena poikkeuksen tontilla 91-25-952-2 voimassa olevan asemakaavan numero 12192 asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK/s) rakennusten ja pihojen muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupungin museon lausunto.

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi.

Rakennuslautakunta päättää, että toimenpideluvan mukaisen rakennustyön valvomiseksi ei ole tarpeen määrätä toimitettavaksi

rakennusvalvontaviranomaisen katselmuksia.

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

ASEMAKAAVA

Tontilla 91-25-952-2 on voimassa asemakaava numero 12192 vuodelta 2014. Tontti 2 kuuluu AK/s - korttelialueeseen: Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas maisemallinen kokonaisuus, jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Kisakylän aluekokonaisuuden osana. Rakennusten ja pihojen muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto.

Asemakaavassa on seuraavat piha-alueita koskevat määräykset:

Piha-alueilla kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto ja muut istutukset on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että alueen vehreä puistomainen ominaisluonne ja monilajinen alueelle tyypillinen kasvillisuus säilyy. Pihat tulee kunnostaa alkuperäisten suunnitelmien periaatteita noudattaen. Tonttien reunoilla olevat puurivit tulee säilyttää osana katukuvaa.

Rakennusten edustat on säilytettävä pääosin avoimina nurmetettavina alueina. Pihan asfaltoitu alue ei saa ulottua rakennuksiin asti. Sisääntulokäytävät tulee säilyttää tai palauttaa liuskekipintaisiksi. Piha-alueet on kunnostettava leikki- ja ulkoilualueiksi ympäristöön ja alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, istutuksia ja pihakalusteita käyttäen. Piharakenteissa tulee käyttää luonnonkiveä (betonikiviä ei saa käyttää).

Huoltotietä lukuun ottamatta pihaa ei saa asfaltoida. Huoltotien enimmäisleveys on 3,5 m. Pihan eri osa-alueiden on liityttävä toisiinsa ilman rajaavia reunakiviä. Tontteja ei saa aidata lukuun ottamatta Kumpulan siirtolapuutarhan vastaista rajaa, jonka saa rajata ympäristöön sopivalla aidalla.

Asemakaavassa ei ole tonttien jätehuoltoa koskevia määräyksiä.

JÄTTEIDEN SYVÄKERÄYSSÄILIÖIDEN SJOITTAMINEN TONTILLE

Maankäyttö- ja rakennuslain 157 §:n mukaan rakentamisen yhteydessä tulee järjestää kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 50 §:n mukaan jos jätteiden keräysvälineet sijoitetaan tontin pihamaalle, niiden suojaksi on rakennettava jättesuoja, -katos tai aitaus tai ne on maisemoitava istutuksin.

Asunto Oy Maaliviiva on toteuttanut tontin 2 jätehuollon asentamalla tontille jätteiden syväkeräyssäiliöt. Tontille on sijoitettu kaksi Molok Syväkeräys - säiliö yksikköä. Nämä on sijoitettu tontilla sijaitsevan myymälän huoltopiha-alueen välittömään läheisyyteen, joten säiliöiden tyhjennys voidaan suorittaa myymälän huoltopiha-alueelta käsin vaarantamatta tontin oleskelupihan käyttöä.

Säiliöyksiköistä toisessa on suurempi sekajäte-säiliö ja pienempi biojäte-säiliö. Toisessa on puolestaan paperi-säiliö ja kartonki-säiliö. Säiliöt sijaitsevat pääosin maan alla. Säiliöiden kansirakenteet, kulmat ja alaosat ovat väriltään tummanharmaat. Säiliöiden sivut ovat vaaleanharmaat. Kukin neljästä eri säiliöstä on merkitty kyseiseen säiliöön kerättävän jätteen ilmoittavalla pohjaväriltään vihreällä ja harmaalla kyltillä, jossa on valkoiset opastetekstit ja -kuvat vihreällä pohjalla. Näiden opasteiden alla on kunkin kyltin alaosassa vihreä teksti, molok, harmaalla pohjalla. Heikossa valaistuksessa tämä vihreä molok-teksti erottuu vain huonosti toisin kuin valkoiset opastetekstit.

Säiliöyksiköiden edusta on viimeistely liuskekeivin ja harmaagraniittisin reunakivin. Kulku säiliöille tapahtuu liuskekeivin päällystetyn kulkuyhteyden kautta tontin 2 eteläisen/kaakkoisen asuinrakennuksen edustalta. Säiliöyksiköiden ympärille on toteutettu pensasistutuksia.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on antanut asiassa lausunnon 25.2.2015. Neuvottelukunta ei vaatinut syväkeräyssäiliöiden siirtoa, mutta edellytti, että niiden ulkonäköä muokataan paremmin ympäristöön sopivaksi. Neuvottelukunnan mukaan säiliöt tulee aidata ja niiden väritystä tulee muuttaa pihapiirien

ominaispiirteisiin ja hierarkiaan soveltuvammaksi, säiliöiden tulee olla yksivärisiä ja tummia sävyiltään.

Kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehti on antanut asiassa kannanottonsa sähköpostitse 30.1.2015. Kyseessä ei ole kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Kannanotossaan arkkitehti toteaa muun ohella seuraavaa: Kisakylän korjaustapaohjeissa ohjeistetaan syväkeräysastioiden käyttöä: "Mikäli käytetään syväkeräysastioita, ne tulisi varustaa suojaistutuksin. Syväkeräysastioiden mallin ja värin tulisi olla sama koko alueella yhtiöstä riippumatta." Luontevin paikka uusille syväkeräysasioille olisi ollut huoltotien reunalla, aidan vierustalla. Jätesäiliö 1 (tontin 2 säiliö): Säiliölle kaivettu monttu on sijoitettu maastossa alemmaksi rinteeseen kuin suunnitelmakuvassa. Säiliön paikka sijaitsee vastapäätä kaupan jätejärjestelyitä pihan alimmassa kohdassa. Nyt maastossa havaittu säiliön paikka on sijainniltaan ympäristöön sopivampi kuin suunnitelmakuvassa esitetty. Ympäristöön sopivampi ja huomaamattomampi vaihtoehto on, että koko säiliössä käytetään ainoastaan yhtä väriä, joka on tummanharmaa. Pensasistutukset jätesäiliöiden ympärillä on onnistunut ja alkuperäisen suunnitelman mukainen tapa ympäröidä jätesäiliöt.

Kaupunginmuseon tutkija on antanut asiassa kannanottonsa sähköpostitse 4.2.2015. Kyseessä ei ole kaupunginmuseon lausunto. Kannanotossaan tutkija toteaa muun muassa seuraavaa: Museo katsoo, että molokkirivistö ei voi avautua suoraan varsinaiselle oleskelupiha-alueelle tai sijaita piha-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Vaikka jätekeräysastioiden ympärille istutettaisiin pensasaitaa, on astioiden sijoittuminen pihalle edelleen ongelmallinen.

Rakennuslautakunta katsoo, että tontin 2 kahden syväkeräyssäiliöyksikön sijoittaminen tontille 2 nyt kyseessä olevaan paikkaan on asemakaavan mahdollistama toteutus. Tontilta ei ole säiliöiden asentamiseen liittyen kaadettu tontin arvokasta puustoa tai poistettu tontin muita istutuksia.

Rakennuslautakunta katsoo, että säiliöiden toteutettu väritys, jossa on yhdistetty tummanharmaata ja vaaleanharmaata, soveltuu tontin 2 rakennettuun ympäristöön paremmin kuin kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnossa ja kaupunkisuunnitteluviraston kannanotossa ehdotettu yksivärinen, tummanharmaa, väri. Toteutettua säiliöiden väriä ei ole tarpeen

muuttaa.

Rakennuslautakunta katsoo, että asennetut kaksi syväkeräyssäiliöyksikköä soveltuvat paikalle rakennettuun ympäristöönsä ja että jätepuiston toteutus täyttää riittävällä tavalla kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennuslautakunta korostaa, että tontin 2 jätehuolto tulee lähtökohtaisesti järjestää omalla tontilla.

Kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehti on kannanotossaan pitänyt syväkeräyssastioiden luontevimpana paikkana huoltotien reunaa Kumpulan siirtolapuutarhan aidan vierustalla. Tämä arkkitehdin ehdottama paikka ei sijaitse edes tontilla 2, vaan kiinteistöllä 91-410-1-5, jolla sijaitsee muun ohella Kumpulan siirtolapuutarha. Kiinteistöjen 91-25-952-2 ja 91-410-1-5 välinen raja sijaitsee kantakartalta mitattuna 1,5 metrin päässä nyt kyseessä olevasta siirtolapuutarhan aidasta. Näin ollen syväkeräyssäiliöiden sijoittaminen kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehdin ehdottamaan paikkaan johtaisi siihen, että säiliöt eivät olisi edes tontilla 2 vaan naapurikiinteistöllä. Tällaista toteutusta ei voitaisi pitää hyväksyttävänä.

VÄHÄINEN POIKKEAMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Tontilla 2 voimassa olevan asemakaavan numero 12192 asemakaavamääräyksen mukaan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK/s) rakennusten ja pihojen muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto. Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston lupakäsittelyn yhteydessä on syväkeräyssäiliöiden sijoittamisesta tontin 2 pihalle hankittu kaupunginmuseon tutkijan sähköpostikannanotto, ei sen sijaan varsinaista lausuntoa.

Rakennuslautakunta katsoo, että kaupunginmuseon kielteinen kanta hankkeeseen käy riittävässä määrin ilmi kaupunginmuseon tutkijan 4.2.2015 rakennusvalvontavirastoon lähettämästä sähköpostikannanotosta, joten kaupunginmuseon virallisen lausunnon pyytäminen asiasta ei ole tarpeen.

Rakennuslautakunta katsoo, että toimenpideluvan yhteydessä voidaan myöntää vähäisenä poikkeamisena poikkeus asemakaavan asemakaavamääräyksestä.

PÖYTÄKIRJANOTE

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään Asunto Oy Maaliviivalle yhtiön asiamiehen osoitteeseen: Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy, Asianajaja Jaakko Kanerva, Eteläranta 12, 00130 Helsinki.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut sekä maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 118 §, 126 §, 126 a §, 130 §, 131 §, 134 §, 135 §, 138 §, 145 §, 150 §, 187 § ja 192 §.

Liitteet

Pääpiirustukset
Sijaintikartta
Asemakaava
Rakennusvalvontaviraston kirje
Lupapäätöksen valmisteluaineistoa
Oikaisuvaatimus liitteineen
Rakennusvalvontaviraston ohje jätejärjestelyistä
Tietoja syväkeräyssäiliöistä
Valokuvia 7.10.2016

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 04.11.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Juha Vehviläinen
rakennuslakimies
puh. 310 26225

Päätös

Keskustelun kuluessa varapuheenjohtaja Paalimäki ehdotti, että esityslistan sivulle 58 lisätään seuraava lupaehto:

"Toteutettu säiliöiden väri jalustoineen tulee muuttaa yksiväriseksi tummanharmaaksi."

Lisäksi Paalimäki ehdotti, että esityslistan sivun 61 viimeinen ja sivun 62 ensimmäinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Rakennuslautakunta katsoo, että säiliöiden toteutettu väritys, jossa on yhdistetty tummanharmaata ja vaaleanharmaata, ei sovellu tontin 2 rakennettuun ympäristöön, minkä vuoksi toteutettu säiliöiden ja jalustan väri tulee muuttaa kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon ja kaupunkisuunnitteluviraston kannanoton mukaisesti yksiväriseksi tummanharmaaksi.

Rakennuslautakunta katsoo, että asennetut kaksi syväkeräysyksikköä eivät nykyisellään täytä riittävällä tavalla kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimusta."

Rakennuslautakunta päätti yksimielisesti äänestystä toimittamatta asian muutoin päätösehdotuksen mukaisesti, mutta teki esittelijän päätösehdotukseen varapuheenjohtaja Paalimäen ehdottamat muutokset.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Tunnus	25-0024-15-OIK
Muutoksenhakija	Asunto Oy Maaliviiva
Rakennuspaikka	Käpylä, 091-025-0952-0004 Koskelantie 23-27
Pinta-ala	13898 m ²
Kaava	12192
Lainvoimaisuus	2014
Muutoksenhaun kohde	25-3952-14-C
Päättäjä	Lupayksikön viranhaltijoiden päättämät rakennusluvat ja toimenpideluvat
Päätöspvm	29.09.2015 § 478

Esittelijän perustelut OIKAISUVAATIMUS JÄTTEIDEN SYVÄKERÄYSASTIOIDEN SJOITTAMISTA KOSKEVASTA TOIMENPIDELUPAPÄÄTÖKSESTÄ

TOIMENPIDELUPA

Rakennuspaikka on Käpylässä osoitteessa Koskelantie 23-27 sijaitseva tontti 91-25-952-4. Helsingin kaupungin omistamaa tonttia hallitsee maavuokrasopimuksen nojalla Asunto Oy Maaliviiva - Mällinjen Bostads Ab. Tontilla 4 sijaitsee yhtiön omistamat kolme asuinrakennusta. Näissä asuinrakennuksissa on yhteensä 170 asuntoa. Rakennuksittain asuntojen lukumäärä on 67, 53 ja 50.

Yhtiö hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla myös Helsingin kaupungin omistamaa lähitonttia 91-25-952-2. Tällä tontilla sijaitsee kaksi yhtiön omistamaa asuinrakennusta, joissa on yhteensä 30 asuntoa.

Yhtiö päätti yhtiökokouksessaan keväällä 2014 asentaa tonteille 2 ja 4 jätteiden syväkeräyssäiliöt (Molokit). Tontille 4 säiliöt asennettiin marraskuussa 2014. Tämän jälkeen 31.12.2014 yhtiö jätti rakennusvalvontavirastoon syväkeräysastioiden sijoittamista koskevan toimenpidelupahakemuksen, lupatunnus 25-3952-14-C.

Yhtiö jätti lupahakemuksen sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviraston jatkuva valvonta oli ryhtynyt asiassa toimenpiteisiin, käynyt kohteessa paikalla ja ottanut yhtiöön yhteyttä. Jatkuva valvonta oli edellyttänyt yhtiön hankkivan rakennusvalvontaviraston lupakäsittelyn arkkitehdiltä vastauksen siihen, onko kyse rakennusvalvontaviranomaisen lupaa edellyttävästä rakennustyöstä. Arkkitehdin kanta tähän oli, että työ edellyttää toimenpideluvan saamista. Jatkuvan valvonnan suorittamien toimenpiteiden osalta asia on kirjattu rakennusvalvontaviraston operatiiviseen Facta-järjestelmään tunnuksella 25-0182-14-ILM.

Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston arkkitehti teki toimenpidelupahakemuksen johdosta päätöksensä 29.9.2015 (§ 478). Arkkitehti päätti evätä haetun luvan.

Päätöksensä Toimenpide-kohdassa arkkitehti lausuu muun ohella seuraavaa:

"Lupaa haetaan jälkikäteen jätteiden syväkeräyssäiliöiden sijoittamiselle Kisakylään kuuluvan Asunto Oy Maaliviivan tontille 25952/2 (Koskelantie 17 ja 19).

Alun perin piha-alueella on ollut jätteitä varten puoliksi maahan upotettu säiliö, ilmeisesti kullakin piha-alueella omansa. Asukkailta saatujen tietojen mukaan jo 1960-luvulla on siirrytty käyttämään irtoneisia, maanpäällisiä jätesäiliöitä, joita on pidetty rivissä Kumpulan siirtolapuutarhan vastaisella, kaakkoisella rajavyöhykkeellä, jossa on rajan suuntainen ajoväylä (huoltotie) ja sen varressa myös autopaikkoja. Tyhjennys on hoidettu huoltotietä pitkin.

Rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoja sen jälkeen, kun lupahakemukset on jätetty.

Kaavoittaja toteaa kannanotossaan 30.1.2015 mm., että Kisakylän arvokkaan kokonaisuuden suojeleva asemakaava 12192 on tullut lainvoimaiseksi 21.11.2014. 1950-luvulla Maaliviivan pienet jätesäiliöt sijaitsivat tomutustelineiden yhteydessä osittain maahan upotettuina. Sitten jättesäiliöt on sijoitettu huoltotien reunalle, siirtolapuutarhan aidan vierustalle, mikä olisi luontevin paikka myös syväkeräysastioille. Nyt asennetut syväkeräyssäiliöt sijaitsevat osittain pihatiloissa ja ovat huomattavasti suuremmat kuin alueen alkuperäiset, melko

huomaamattomat jätessäiliöt ja muodostavat osin uuden, pihon näkyvästi hallitsevan elementin. Kaavoittajan kannanotto on, että värityksen tulee olla yksivärinen, tummanharmaa ja ympäristössään huonosti istuvat jätessäiliöt 3 ja 4 (Koskelantie 25 ja 27) tulee siirtää huoltotien varteen.

Kaupunginmuseo toteaa kannanotossaan 4.2.2015, on valitettavaa, että jätteastiat on jo rakennettu piholle, vaikka tuoreen asemakaavan alueellinen suojelumerkintä AK/s velvoittaa pyytämään kaupunginmuseon lausunnon pihon muutos- ja korjaustöiden yhteydessä. Alkuperäisissä suunnitelmissa roskalaatikot on sijoitettu nk. huoltoalueelle, jossa sijaitsivat myös tomutustelineet. Uusien molok-rivistöjen koko on kuitenkin aivan toinen kuin roskalaatikoiden. Kaupunginmuseo katsoo, että molok-rivistö ei voi avautua suoraan varsinaiselle oleskelupiha-alueelle tai sijaita piha-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Etenkin Koskelantie 25 ja 27 piha-alueilla (jätessäiliöt 3 ja 4) jätejärjestelyt eivät riittävästi huomioi pihan kulttuuriympäristöä. Vaikka säiliöiden ympärille istutettaisiin pensasaitaa, on säiliöiden sijoittuminen piholle edelleen ongelmallinen.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta piti lausunnossaan 25.2.2015 hyvin valitettavana sitä, että jätteiden syväkeräyssäiliöt on sijoitettu piholle ilman toimenpidelupaa, rakennuskiellon voimassa ollessa ja (silloin) valmisteilla olevien asemakaavan ja korjaustapaohjeiden tavoitteiden vastaisesti. Neuvottelukunta ei vaatinut säiliöiden siirtoa, mutta edellytti, että säiliöt sovitetaan paremmin maaston muotoihin ja että niiden ulkonäköä muokataan paremmin ympäristöön sopivaksi. Säiliöt tulee aidata ja niiden väritystä tulee muuttaa yksiväriseksi ja sävyltään tummiksi. Kylttimalli tulee esittää eikä kylttejä tule käyttää tuotemainontaan.

Kaupunkikuvaneuvottelukuntakäsittelyn jälkeen hakija on 11.5.2015 toimittanut rakennusvalvontaan maisemointisuunnitelman, jossa syväkeräyssäiliöiden etureunaan on esitetty liuskekeivin päällystettyä pitkää askelmatasoa, jonka etenemä on 60 cm ja nousu 10-15 cm, jotta korkealle asennettuihin säiliöihin paremmin ylettyisi. Lisäksi on esitetty, että säiliöiden vaaleanharmaat seinämäosuudet vaihdettaisiin samanvärisiksi kuin kansi- ja runko-osat eli tummanharmaiksi ja opaskyltit vaihdettaisiin vähemmän räikeiksi. Säiliöiden sivuille ja taakse on esitetty istutettavaksi kääpiöpunapajua. Koskelantie 23:n säiliöt (jätessäiliöt 2) on sijoitettu rinteeseen. Niiden taakse ja

sivuille on ehdotettu liuskekin päällystettyä tukimuuria."

Kielteisen päätöksensä perusteluina arkkitehti lausuu seuraavaa:

"Kisakylä on asemakaavassa suojeltu merkinnällä AK/s. Sen mukaan alue on "rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas maisemallinen kokonaisuus, jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Kisakylän aluekokonaisuuden osana. Rakennusten ja pihojen muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto." Asemakaavassa on myös lukuisia määräyksiä, jotka koskevat piha-alueita, niiden säilyttämistä ja kunnostamista. Rakennusvalvonta katsoo, että piha-alueille ilman asianmukaista suunnitelmaa (hakemuksen yhteydessä esitetty suunnitelma on tehty luvattoman toteutuksen mukaisesti, jälkikäteen) sijoitetut syväkeräyssäiliörivit ovat tällä huomattavan arvokkaaksi arvoitetulla ja suojellulla alueella liian näkyviä ja pihapiirien maisemallista kokonaisuutta häiritseviä sekä säiliöiden tyhjennystilanteissa myös pihojen turvallisuutta heikentäviä. Maisemoitunakin ratkaisun voi katsoa olevan asemakaavan suojelumääräysten vastainen eli varsinaista piha- aluetta ja sen näkymiä turmeleva, ainakin osaa asunnoista häiritsevä ja pihan liikennettä lisäävä.

Uudessa asemakaavassa ei oteta kantaa erityisesti jätejärjestelyihin. Korjaustapaohjeessa sen sijaan annetaan ohjeita myös jätehuoltoon. Ohjeen mukaan tavoitteena jätteiden keräyspaikkojen suunnittelussa tulee olla sulautuminen muuhun pihaympäristöön. Jätekatoksia ei suositella. Säiliöiden aitaamista tai suojaistutuksia suositellaan ja yhtenäistä ratkaisua koko alueelle sekä mallilupamenettelyä rakennusvalvonnassa. Myös Helsingin kaupungin rakennusjärjestys (50 §) edellyttää siinä tapauksessa, että jätteiden keräysvälineitä sijoitetaan tontin pihamaalle, niiden maisemointia istutuksin, aitauksin tai katoksin. Maankäyttö- ja rakennuslain (157 §) mukaan jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

Hakijan esittämät säiliöiden maisemointi- ja muut parannusehdotukset ovat sinänsä hyviä ja kannatettavia, lukuun ottamatta säiliöiden eteen esitettyä porrastasannetta. Säiliöt on asennettu niin korkealle, että tarvitaan porraskaskelmaa, joka vielä korostaa säiliöriviä ja osaltaan myös hankaloittaa käyttöä. Nyt tulisi tehdä suunnitelma, joka paremmin ottaa huomioon alueen suojeluarvot ja pihapiirien maisemallisen kokonaisuuden. Säiliöt

pitäisi asentaa etäämmälle pihan leikki- ja oleskelualueista, vähemmän näkyville ja tasamaalle, valmistajan ohjeiden mukaiseen korkeuteen, sellaisiin paikkoihin, että tyhjennys pystyttäisiin hoitamaan ajoväyliltä vaarantamatta pihojen turvallisuutta."

OIKAISUVAATIMUS

Asunto Oy Maaliviiva on tehnyt arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontavirastoon muutoksenhakuajan kuluessa 16.10.2015.

Yhtiö vaatii, että rakennuslautakunta kumoaa rakennusvalvontaviraston kielteisen päätöksen ja myöntää toimenpideluvan jätteiden syväkeräysastioiden sijoittamiselle tontille toimenpidelupahakemuksen mukaisesti.

Yhtiö perustelee vaatimustaan kahteen osaan jaetuissa perusteluissaan, yleisperustelut ja toimenpidelupaa 25-3952-14-C koskevat perustelut, muun ohella seuraavasti:

Yleisperustelut

"Molokkien sijoittamisessa on pyritty noudattamaan mahdollisimman hyvin yhtiön alkuperäistä pihasuunnitelmaa ja jäteastioiden sijoittamispaikkoja. Molokit sijaitsevat niin lähellä alkuperäisiä sijoittamispaikkoja, kuin se on ollut mahdollista pihan nykyiset olosuhteet (kulkuväylät ym.) huomioiden. Kaavan ja korjaustapaohjeen henki on muun ohella ollut säilyttää ja osin palauttaa piha-alueilla alkuperäiset eri toimintojen sijoituspaikat. Muuten kaava ei ota kantaa jäteastioiden sijoitteluun. Yhtiö asensi Molokit sellaisiin paikkoihin, etteivät yhtiön autopaikat vähentyneet, viheralueet ja olemassa olleet istutukset ja puut säilytettiin. Edelleen yhtiö käytti hyväkseen olemassa olevia kulkuyhteyksiä siten, ettei yhtiön tarvinnut muuttaa nykyisiä tai rakentaa lisää kulkuväyliä.

Yhtiön alkuperäiset jätesäiliöt olivat siis maahan upotettuina piha-alueella, kuten nyt asennetut Molokit ovat. Molokit sijaitsevat lähellä alkuperäisiä paikkoja. Molokit eivät näy häiritsevästi yhtiön asukkaille sen enempää piha-alueelta kuin asunnoistakaan. Molokit vievät isomman alueen kuin 1950 luvun suunnitelmissa oli varattu jätehuollon tarvitsemaksi tilaksi. Tämä on luonnollista.

Ennen Molokkeja yhtiöllä oli jokaisen talon yhteydessä monta erillistä ja eriväristä jäteastiaa.

Yhtiön irtotavara- ja jätteidenastiat ovat sijainneet alkuperäisten maahan upotettujen jätesäiliöiden jälkeen tonttien etelärajalla, siirtolapuutarhan aidan vieressä. Yhtiö toteaa, että irtotavara- ja jätteidenastiat aidan vierustalla eivät ole sijainneet yhtiön tontilla. Yhtiön tontin raja ei ole aidan kohdalla vaan n. 1,5 metrin päässä aidasta. Jos Molokit sijoitettaisiin yhtiön omalle tontille sen etelälaitaan, tarvittavine maisemointi-istutuksineen, Molokit tulisivat osittain ajoväylälle. Ajoväylä on puolestaan jo nykyisellään melko kapea eikä sitä voi yhtään kaventaa. Eteläosan huoltotien reunassa on koko matkalta yhtiön käytössä olevia kaavan ja rakennusluvan mukaisia autopaikkoja."

Toimenpidelupaa 25-3952-14-C koskevat perustelut

"Asunto Oy Maaliviiva on hakenut toimenpidelupaa tontille 23952/4, Koskelantie 23-27, jätteiden syväkeräysastioiden sijoittamiselle yhtiön pihalle. Hakemus tontin 4 osalta on koskenut lupahakemuksen pääpiirustusten "jäteasemaa 2, 3 ja 4". Jäteasema 2 sijaitsee Koskelantie 23, jäteasema 3 Koskelantie 25 ja jäteasema 4 Koskelantie 27.

Lausunnon antaneet kaavoittaja, kaupunginmuseo sekä kaupunkikuvaneuvottelukunta ovat käsitelleet jäteasemia 2, 3 ja 4 eri tavoin. Kaavoittaja on pitänyt tontin eteläosaa parempana jäteasemien 3 ja 4 osalta ja ehdottanut niiden siirtoa. Kaupunginmuseo on pitänyt jäteasemien 3 ja 4 sijaintia ongelmallisena - ei ole kuitenkaan vaatinut siirtoa. Kaupunkikuvaneuvottelukunta on todennut, että Molokkien ulkoasuun tulisi tehdä muutoksia (väritys, ei vihreää kylttiä), mutta ei ole vaatinut minkään siirtoa. Jäteaseman 2 osalta kukaan lausunnon antajista ei ole vaatinut siirtoa, eikä sijaintia pidetä ongelmallisena. Jäteasemaa 2 koskee toki ulkoasua koskeva huomautus.

Jäteasema 2

Jäteaseman 2 Molokit sijaitsevat täsmälleen alkuperäiselle paikallaan lähellä huoltoyhtiön rakennusta isohkon asfaltoidun huoltoalueen reunalla. Sijaintipaikka on tasainen. Maa nousee Molokkien takana melko jyrkästi peittäen näkymiä piha-alueelta ja rakennuksista. Asfaltoitua huoltoaluetta käyttävät myös

huoltoyhtiön työkoneet, joten alueella on normaalistikin huoltoajoa eikä kahden viikon välein tapahtuva tyhjennys näy käytännössä mitenkään, ei käytännössä lisää liikennettä eikä aiheuta vaaraa.

Jäteasema 3

Jäteaseman 3 Molokit sijaitsevat n. 3-4 metrin päässä alkuperäisestä jäteaseman paikasta pois päin yhtiön rakennuksista ja piha-alueesta. Molokit sijaitsevat edelleen toiminnallisesti tuuletustelineiden läheisyydessä. Sijaintipaikka on tasainen ja sijoittuu olemassa olevan ajoväylän viereen. Ajoväylä tekee silmukan Molokkien kohdalla, joten huoltoajo niiden tyhjentämiseksi voi tapahtua ilman peruuttamista. Molokkien alue on jo ennestään ollut luonteeltaan selvästi leikki- ja piha-alueesta erillinen ajoneuvoille varattu alue eikä Molokkien tyhjentäminen n. kahden viikon välein käytännössä lisää liikennettä eikä aiheuta vaaraa.

Jäteaseman 3 kohdalla tontilla on autojen pysäköintipaikkoja tontin etelälaidasta lukien neljässä rivissä. Molokit sijoittuvat tontin etelärajasta lukien kolmannen autorivistön jatkoksi. Neljäs autorivi sijoittuu vielä pidemmälle piha-alueelle päin. Molokit ovat kutakuinkin yhtä korkeita kuin normaali henkilöauto eikä Molokkien voi katsoa häiritsevän tällä paikalla maisemallista kokonaisuutta. Maisema on tällä kohtaa muutenkin autojen täyttämä. Maisemaan liittyvänä tekijänä yhtiö mainitsee myös Molokkien ja tuuletustelineiden läheisyydessä kasvavat korkeat pensaat, jotka antavat suojaa pihalle ja rakennuksiin päin.

Molokkeja ei voi sijoittaa tontin etelälaitaan, kuten yleisperusteluissa on todettu. Jäteaseman 3 lähistöllä ei ole muuta järkevää paikkaa Molokkien sijoittamiselle. Yhtiön valitsema paikka on mahdollisimman kaukana piha-alueesta ja rakennuksista, se ei sijaitse nykyisillä ajo- ja kävelyväylillä, eikä vähennä autopaikkoja. Yhtiön leikkialue on pihalla kauempana ylärinteessä. Toisen ja kolmannen autorivin välissä on kapea kaista nurmikkoa, jossa kasvaa isokokoisia puita, mutta kaistale on joka tapauksessa autojen keskellä ja siten kelvoton Molokeille. Molokkeja ei voi sijoittaa rakennuksen päädyn nurmialueelle, sillä rakennus olisi etäisyysmääräysten vastaisesti liian lähellä. Asemakaavassa Molokit sijaitsevat pysäköintialueeksi merkityn alueen sisällä aivan alueen reunassa. Molokit sijaitsevat asemakaavan alueella, joka on varattu joka tapauksessa muuhun käyttöön kuin oleskelualueeksi tai esim. istutettavaksi.

Jäteasema 4

Jäteaseman 4 Molokit sijaitsevat n. 3-4 metrin päässä alkuperäisestä jäteaseman paikasta pois päin yhtiön rakennuksista ja piha-alueesta. Sijaintipaikka on tasainen ja sijoittuu olemassa olevan ajoväylän viereen. Koskelantie 27 rakennuksen jälkeen huoltotie päättyy porttiin, joten Molokkien tyhjentämiseksi huoltoajo joutuu joka tapauksessa kääntämään auton jäteaseman 4 kohdalla. Molokkien tyhjentäminen n. kahden viikon välein ei käytännössä lisää liikennettä eikä aiheuta vaaraa. Maisemaan liittyvänä tekijänä yhtiö mainitsee myös Molokkien läheisyydessä kasvavat korkeat pensaat, jotka antavat suojaa pihalle ja rakennuksiin päin.

Molokkeja ei voi sijoittaa tontin etelälaitaan, kuten yleisperusteluissa on todettu. Jäteaseman 4 lähistöllä ei ole muuta järkevää paikkaa Molokkien sijoittamiselle. Yhtiön valitsema paikka on mahdollisimman kaukana piha-alueesta ja rakennuksista, se ei sijaitse nykyisillä ajo- ja kävelyväylillä, eikä vähennä autopaikkoja. Molokkeja ei voi sijoittaa huoltotien varteen pihan puolelle, sillä alue on varattu tosiasiallisesti tällä hetkellä sekä asemakaavan mukaan pysäköintiin. Asemakaavassa Molokit sijaitsevat pysäköintialueeksi merkityn alueen sisällä aivan alueen reunassa. Molokit sijaitsevat asemakaavan alueella, joka on varattu joka tapauksessa muuhun käyttöön kuin oleskelualueeksi tai esim. istutettavaksi."

Yhtiö lausuu vielä oikaisuvaatimuksen lopussa, sen yhteenveto-osassa, muun ohella seuraavaa:

"Yhtiö on pyrkinyt sijoittamaan Molokit omalle tontilleen siten, että lopputulos olisi mahdollisimman toimiva ja ottaisi huomioon piha-alueiden olemassa olevat viheralueet, istutukset, ajoväylät sekä etäisyydet asuinrakennuksiin. Molokit on ympäröity istutuksin ja niiden edusta tai niille johtava kapea polku (tontti 2) on päällystetty liuskekivin. Yhtiö on valmis muokkaamaan Molokkien ulkonäköä ja tarvittaessa lisäämään istutuksia, mikäli rakennuslautakunta katsoo tämän aiheelliseksi. Jätteiden määrän kasvusta ja lajitteluvollisuudesta johtuen jäteastiat ovat suurempia ja niitä on enemmän kuin 1950 luvulla. Yhtiö ei voi sijoittaa Molokkeja tonttien eteläreunaan, mistä johtuen niille on ollut välttämätöntä löytää paikka ajoväylän pohjoispuolelta.

Yhtiö selvitti jätteiden syväkeräysastioiden luvanvaraisuutta mm. rakennusvalvonnan ohjeista ja toimi maaliskuussa 2012 laaditun ohjeen "jätejärjestelyt piholla ja jätesuojien rakentaminen" mukaisesti. Ko. ohjeessa on erityisesti todettu, ettei "syväkeräysastioiden sijoittaminen vaadi lupaa, jos astiastot ovat mallihyväksytyjä ja ne ympäröidään aidalla, muurilla tai istutuksilla ja sijoitetaan pihamaalle niin, että ne eivät liity suoraan katutilaan". Yhtiö piti tätä ohjetta asiassa merkitseväenä.

Mitä Molokkien asennuskorkoon tulee, niin ne ovat asennettu myös jäteasemien 3 ja 4 osalta myötäillen olemassa olevaa maankorkoa. Olisiko Molokit voitu upottaa 10 cm syvemmälle ei ole tässä asiassa oleellista merkitystä. Yhtiön asukkaiden selvä enemmistö on tyytyväinen Molokkeihin ja niiden sijoituspaikkaan. Yhtiö käsitteli 3.3.2015 yhtiökokouksessaan ehdotusta Molokkien siirtämiseksi. Edes siirtämisasian tutkiminen ei saanut enemmistökannatusta, saati ehdotus, jossa vaadittiin Molokkien siirtämistä.

Yhtiö katsoo, ettei toteutettu Molokkien sijainti riko alueen suojeluarvoja eikä ole kaavan tai korjaustapaohjeen vastainen. Toteutus on yhtiön kahdella tontilla yhtenäinen ja parantaa joka tapauksessa sekä toiminnallisesti että maisemallisesti yhtiön jätehuoltoa."

Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä Asunto Oy Maaliviivan tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontaviraston arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 29.9.2015 § 478 ja kumota arkkitehdin päätöksen sekä myöntää Asunto Oy Maaliviivalle sen hakeman toimenpideluvan, tunnus 25-3952-14-C, jätteiden syväkeräysastioiden sijoittamiseen tontille 91-25-952-4.

Rakennuslautakunta myöntää toimenpideluvan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena luvan sijoittaa Koskelantie 25 rakennuksen pihalle sijoittuva jäteasema 3 ja Koskelantie 27 rakennuksen pihalle sijoittuva jäteasema 4 tontilla 91-25-952-4 voimassa olevassa asemakaavassa numero 12192 pysäköimispaikaksi (p) merkitylle alueelle.

Rakennuslautakunta myöntää toimenpideluvan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena poikkeuksen tontilla 91-25-952-4 voimassa olevan asemakaavan numero 12192 asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK/s) rakennusten ja pihojen muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto.

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi.

Rakennuslautakunta päättää, että toimenpideluvan mukaisen rakennustyön valvomiseksi ei ole tarpeen määrätä toimitettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen katselmuksia.

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

ASEMAKAAVA

Tontilla 91-25-952-4 on voimassa asemakaava numero 12192 vuodelta 2014. Tontti 4 kuuluu AK/s - korttelialueeseen: Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas maisemallinen kokonaisuus, jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Kisakylän aluekokonaisuuden osana. Rakennusten ja pihojen muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto.

Asemakaavassa on seuraavat piha-alueita koskevat määräykset:

Piha-alueilla kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto ja muut istutukset on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että alueen vehreä puistomainen ominaisluonne ja monilajinen alueelle tyypillinen kasvillisuus säilyy. Pihat tulee kunnostaa alkuperäisten suunnitelmien periaatteita noudattaen. Tonttien reunoilla olevat puurivit tulee säilyttää osana katukuvaa.

Rakennusten edustat on säilytettävä pääosin avoimina nurmetettavina alueina. Pihan asfaltoitu alue ei saa ulottua rakennuksiin asti. Sisääntulokäytävät tulee säilyttää tai palauttaa liuskekivipintaisiksi. Piha-alueet on kunnostettava leikki- ja ulkoilualueiksi ympäristöön ja alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, istutuksia ja pihakalusteita käyttäen.

Piharakenteissa tulee käyttää luonnonkiveä (betonikiviä ei saa käyttää).

Huoltotietä lukuun ottamatta pihaa ei saa asfaltoida. Huoltotien enimmäisleveys on 3,5 m. Pihan eri osa-alueiden on liityttävä toisiinsa ilman rajaavia reunakiviä. Tontteja ei saa aidata lukuun ottamatta Kumpulan siirtolapuutarhan vastaista rajaa, jonka saa rajata ympäristöön sopivalla aidalla.

Asemakaavassa ei ole tonttien jätehuoltoa koskevia määräyksiä.

JÄTTEIDEN SYVÄKERÄYSSÄILIÖIDEN SJOITTAMINEN TONTILLE

Maankäyttö- ja rakennuslain 157 §:n mukaan rakentamisen yhteydessä tulee järjestää kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 50 §:n mukaan jos jätteiden keräysvälineet sijoitetaan tontin pihamaalle, niiden suojaksi on rakennettava jätесuoja, -katos tai aitaus tai ne on maisemoitava istutuksin.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on antanut asiassa lausunnon 25.2.2015. Neuvottelukunta ei vaatinut syväkeräyssäiliöiden siirtoa, mutta edellytti, että niiden ulkonäköä muokataan paremmin ympäristöön sopivaksi. Neuvottelukunnan mukaan säiliöt tulee aidata ja niiden väritystä tulee muuttaa pihapiirien ominaispiirteisiin ja hierarkiaan soveltuvammaksi, säiliöiden tulee olla yksivärisiä ja tummia sävyltään.

Kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehti on antanut asiassa kannanottonsa sähköpostitse 30.1.2015. Kyseessä ei ole kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Kannanotossaan arkkitehti toteaa muun ohella seuraavaa: Kisakylän korjaustapaohjeissa ohjeistetaan syväkeräysastioiden käyttöä: "Mikäli käytetään syväkeräysastioita, ne tulisi varustaa suojaistutuksin. Syväkeräysastioiden mallin ja värin tulisi olla sama koko alueella yhtiöstä riippumatta." Luontevin paikka uusille syväkeräysasioille olisi ollut huoltotien reunalla, aidan vierustalla. Ympäristöön sopivampi ja huomaamattomampi vaihtoehto on, että koko säiliössä käytetään ainoastaan yhtä väriä, joka on tummanharmaa. Pensasistutukset jätесäiliöiden ympärillä on

onnistunut ja alkuperäisen suunnitelman mukainen tapa ympäröidä jätesäiliöt.

Arkkitehti lausuu lisäksi kustakin tontin 4 kolmesta jätesäiliöstä vielä seuraavaa:

Jätesäiliö 2: Säiliö on sijoitettu onnistuneesti muun säilytyksen yhteyteen alemmalle tasolle kuin oleskelupiha. Säiliöt täytetään huoltotien puoleiselta sivulta, eikä säiliöiden käyttö aiheuta häiriötä pihalle.

Jätesäiliö 3: Säiliöt on sijoitettu autopaikkojen ja tomutustelineiden yhteyteen, ja ne täytetään pihan puoleiselta sivulta. Pihatila rajautuu kasvillisuudella niin, että autopaikat ja jätesäiliöt rajautuvat erilliseksi alueeksi oleskelupihasta. Säiliöt sijoittuvat ympäröivää maanpintaa korkeammalle ja maanpintaa on jouduttu korottamaan, jotta säiliöiden täyttö olisi mahdollista. Säiliöt sopivat jokseenkin ympäristöönsä, jos ne sijoitetaan nykyistä tasoa syvemmälle. Ympäristöön sopivampi paikka säiliöille on tonttiraja huoltotien reunalla, siirtolapuutarhan aidan vierustalla. Vaikutukset siirtolapuutarha-alueen näkymiin tulee ottaa huomioon ja säiliöiden ympärille tulee istuttaa suojavaheraita. Huoltotien alla kulkee johto, jonka suojaetäisyys on 3 metriä. Säiliölle on silti tilaa tontin puolella.

Jätesäiliö 4: Säiliöt on sijoitettu autopaikkojen ja tomutustelineiden yhteyteen, ja ne täytetään pihan puoleiselta sivulta. Säiliöt sijaitsevat keskeisellä paikalla ja ovat vieras elementti oleskelupihalle. Säiliöt sijoittuvat ympäröivää maanpintaa korkeammalle ja maanpintaa on jouduttu korottamaan, jotta säiliöiden täyttö olisi mahdollista. Ympäristöön sopivampi paikka säiliöille on tonttiraja huoltotien reunalla, siirtolapuutarhan aidan vierustalla. Vaikutukset siirtolapuutarha-alueen näkymiin tulee ottaa huomioon ja säiliöiden ympärille tulee istuttaa suojavaheraita. Huoltotien alla kulkee johto, jonka suojaetäisyys on 3 metriä. Säiliölle on silti tilaa tontin puolella.

Kaupunginmuseon tutkija on antanut asiassa kannanottonsa sähköpostitse 4.2.2015. Kyseessä ei ole kaupunginmuseon lausunto. Kannanotossaan tutkija toteaa muun muassa seuraavaa: Museo katsoo, että molokkirivistö ei voi avautua suoraan varsinaiselle oleskelupiha-alueelle tai sijaita piha-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Etenkin Koskelantie 25 ja 27 piha-alueilla jätejärjestelyt eivät riittävästi huomioi pihan

kulttuuriympäristöä. Vaikka jätekeräysastioiden ympärille istutettaisiin pensasaitaa, on astioiden sijoittuminen pihoille edelleen ongelmallinen.

Rakennuslautakunta toteaa tontin 4 jätehuollosta seuraavaa:

Asunto Oy Maaliviiva on asentanut tontille kolme jätteiden syväkeräyssäiliöpistettä. Jäteasema 2 on sijoitettu tontin 4 ja sen rajanaapuritontin 3 välisen rajan välittömään läheisyyteen. Tontilla 3 sijaitsee huoltorakennus. Jäteasema 2 sijaitsee tontin 4 huoltotien läheisyydessä ja jäteaseman edustalla on ympäristössään suurehko asfaltoitu alue, jolta käsin säiliöiden tyhjennys voidaan suorittaa vaarantamatta tai haittaamatta tontin Koskelantie 23 rakennuksen oleskelupihan käyttöä.

Jäteasemalla 2 on neljä Molok Syväkeräys - säiliö yksikköä. Kolmessa yksikössä on kussakin yksi iso säiliö ja ne ovat sekajäte, paperi ja kartonki-säiliöt. Neljännessä yksikössä on kolme pienempää säiliötä, joihin kerätään lasi, metalli ja biojäte. Säiliöt sijaitsevat pääosin maan alla. Säiliöiden kansirakenteet, kulmat ja alaosat ovat väriltään tummanharmaat. Säiliöiden sivut ovat vaaleanharmaat. Tämä vaaleanharmaan sävy on jotakuinkin sama kuin Koskelantie 23 rakennuksen sokkelin väri. Kukin kuudesta eri säiliöstä on merkitty kyseiseen säiliöön kerättävän jätteen ilmoittavalla pohjaväriltään vihreällä ja harmaalla kyltillä, jossa on valkoiset opastetekstit ja -kuvat vihreällä pohjalla. Paperi-säiliön kyltissä on muista kylteistä poiketen myös tarkempi opastusteksti säiliöön kerättävästä keräyspaperista. Opasteiden alla on kunkin kyltin alaosassa vihreä teksti, molok, harmaalla pohjalla. Heikossa valaistuksessa tämä vihreä molok-teksti erottuu vain huonosti toisin kuin valkoiset opastetekstit. Säiliöyksiköiden edusta on viimeistelty liuskekein ja harmaagraniittisin reunakivin. Säiliöyksiköiden ympärille on toteutettu pensasistutuksia.

Rakennuslautakunta katsoo, että jäteaseman 2 sijoittaminen tähän paikkaan on asemakaavan mahdollistama toteutus. Tontilta ei ole säiliöiden asentamiseen liittyen kaadettu tontin arvokasta puustoa tai poistettu tontin muita istutuksia. Säiliöiden toteutettu väritys, jossa on yhdistetty tummanharmaata ja vaaleanharmaata, soveltuu tontin 4 rakennettuun ympäristöön paremmin kuin kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnossa ja kaupunkisuunnitteluviraston kannanotossa ehdotettu yksivärinen, tummanharmaa, väri. Toteutettua säiliöiden väriä ei ole tarpeen

muuttaa.

Rakennuslautakunta katsoo, että jäteaseman 2 neljä syväkeräyssäiliöyksikköä soveltuvat paikalle rakennettuun ympäristöönsä ja että jäteaseman 2 toteutus täyttää riittävällä tavalla kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Jäteasema 3 on sijoitettu Koskelantie 25 pihalle asemakaavassa pysäköimispaikaksi merkitylle alueelle tontin 4 huoltotien välittömään läheisyyteen. Jäteaseman läheisyydessä on autojen pysäköimispaikkoja ja osa näistä paikoista on jäteasemalta katsottuna aivan oleskelupihan vieressä. Jäteaseman 3 säiliöiden tyhjennys tapahtuu pihan pysäköimispaikka-alueen kautta. Keräysauto pystyy suorittamaan säiliöiden tyhjennyksen ilman peruutusta, koska pysäköimispaikka-alueelle on huoltotieltä ajoyhteys säiliöiden molemmilta puolilta. Tyhjennys ei vaaranna tai haittaa tontin Koskelantie 25 rakennuksen oleskelupihan käyttöä.

Jäteasema 3 on muutoin täysin identtinen edellä selostetun jäteaseman 2 kanssa, ainoastaan edustan liuskekivi ja harmaagraniittisten reunakivien -alueen koko poikkeaa hyvin vähäisesti jäteasemasta 2. Koskelantie 25 rakennuksen sokkelin väri on sama kuin Koskelantie 23 rakennuksen sokkelin väri.

Rakennuslautakunta katsoo, että jäteasema 3 voidaan sijoittaa tähän paikkaan. Tontilta ei ole säiliöiden asentamiseen liittyen kaadettu arvokasta puustoa. Jäteaseman viereen sijoittuvat puut on säilytetty. Säiliöiden väriytykseen liittyen pätee sama, minkä lautakunta on todennut jo edellä jäteaseman 2 yhteydessä. Rakennuslautakunta katsoo, että jäteaseman 3 neljä syväkeräyssäiliöyksikköä soveltuvat riittävässä määrin rakennettuun ympäristöönsä ja että jäteaseman 3 toteutus täyttää riittävällä tavalla kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Jäteasema 4 on sijoitettu Koskelantie 27 pihalle asemakaavassa pysäköimispaikaksi merkitylle alueelle. Toisin kuin Koskelantie 25 pihalla, Koskelantie 27 pihalle ei ole toteutettu pysäköimispaikkoja yhtä syväälle piha-alueelle, vaikka asemakaava mahdollistaisi tämän. Jäteaseman 4 säiliöiden tyhjennystä varten keräysauton on käytännössä peruutettava säiliöiden edustalle. Rakennuslautakunta katsoo, että tämä ei kuitenkaan juurikaan haittaa oleskelupihan käyttöä eikä myöskään liiallisessa määrin aiheuta vaaraa pihan käyttäjille.

Jäteasema 4 on muutoin lähes täysin identtinen jäteasemien 2 ja 3 kanssa, samalla mahdollisella vähäisellä poikkeamisella säiliöiden edustan koon suhteen kuin jäteaseman 3 osalta on mainittu. Jäteaseman 4 paperi- ja kartonkisäiliöt ovat kuitenkin vaihtaneet keskenään paikkaa verrattuna jäteasemien 2 ja 3 säiliöitten sijoitteluun. Koskelantie 27 rakennuksen sokkelin väri on sama kuin Koskelantie 23 ja 25 rakennusten sokkelin väri.

Rakennuslautakunta katsoo, että jäteasema 4 voidaan sijoittaa tähän paikkaan. Tontilta ei ole säiliöiden asentamiseen liittyen kaadettu arvokasta puustoa. Säiliöiden väriytykseen liittyen pätee sama, mikä on lausuttu jo edellä jäteasemien 2 ja 3 yhteydessä. Rakennuslautakunta katsoo, että jäteaseman 4 neljä syväkeräyssäiliöyksikköä soveltuvat riittävässä määrin rakennettuun ympäristöönsä ja että jäteaseman 4 toteutus täyttää riittävällä tavalla kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennuslautakunta korostaa, että tontin 4 jätehuolto tulee lähtökohtaisesti järjestää omalla tontilla. Kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehti on kannanotossaan pitänyt jäteasemien 3 ja 4 syväkeräysastioiden sopivampana paikkana huoltotien reunaa Kumpulan siirtolapuutarhan aidan vierustalla. Tämä arkkitehdin ehdottama paikka ei sijaitse edes tontilla 4, vaan kiinteistöllä 91-410-1-5, jolla sijaitsee muun ohella Kumpulan siirtolapuutarha. Kiinteistöjen 91-25-952-2 ja 91-410-1-5 välinen raja sijaitsee kantakartalta mitattuna 1,5 metrin päässä nyt kyseessä olevasta siirtolapuutarhan aidasta. Näin ollen syväkeräyssäiliöiden sijoittaminen kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehdin ehdottamaan paikkaan johtaisi siihen, että säiliöt eivät olisi edes tontilla 2 vaan naapurikiinteistöllä. Tällaista toteutusta ei voitaisi pitää hyväksyttävänä.

VÄHÄINEN POIKKEAMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Jäteasemat 3 ja 4 on sijoitettu tontilla 4 voimassa olevassa asemakaavassa numero 12192 pysäköimispaikaksi (p) merkitylle alueelle. Ratkaisu ei kuitenkaan ole vähentänyt tontilla 4 käytössä olevien pysäköimispaikkojen määrää. Koska tontin 4 uusi

jätejärjestely on samalla poistanut tontin 4 huoltotien reunassa, siirtolapuutarha-alueen aidan vieressä, aiemmin sijainneet lukuisat irralliset, asemakaavan p-alueella sijainneet, jätesäiliöt, käytettävissä olevien tontin 4 autopaikkojen lukumäärä on tämän johdosta lisääntynyt. Vähäisen poikkeamisen myöntämiselle on erityinen syy.

Asemakaavamääräyksen mukaan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK/s) rakennusten ja pihojen muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto. Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston lupakäsittelyn yhteydessä on syväkeräyssäiliöiden sijoittamisesta tontin 2 pihalle hankittu kaupunginmuseon tutkijan sähköpostikannanotto, ei sen sijaan varsinaista lausuntoa. Kaupunginmuseon kielteinen kanta hankkeeseen käy riittävässä määrin ilmi kaupunginmuseon tutkijan 4.2.2015 rakennusvalvontavirastoon lähettämästä sähköpostikannanotosta, joten kaupunginmuseon virallisen lausunnon pyytäminen asiasta ei ole tarpeen. Toimenpideluvan yhteydessä voidaan myöntää vähäisenä poikkeamisena poikkeus asemakaavan asemakaavamääräyksestä.

PÖYTÄKIRJANOTE

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään Asunto Oy Maaliviivalle yhtiön asiamiehen osoitteeseen: Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy, Asianajaja Jaakko Kanerva, Eteläranta 12, 00130 Helsinki.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut sekä maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 118 §, 126 §, 126 a §, 130 §, 131 §, 134 §, 135 §, 138 §, 145 §, 150 §, 187 § ja 192 §.

Liitteet

Pääpiirustukset
Sijaintikartta
Asemakaava
Rakennusvalvontaviraston kirje
Lupapäätöksen valmisteluaineistoa
Oikaisuvaatimus liitteineen
Rakennusvalvontaviraston ohje jätejärjestelyistä
Tietoja syväkeräyssäiliöistä
Valokuvia 7.10.2016

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 04.11.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Juha Vehviläinen
rakennuslakimies
puh. 310 26225

Päätös

Keskustelun kuluessa jäsen Kivistö ehdotti, että esityslistan sivulle 72 lisätään seuraava lupaehto:

"Toteutettu säiliöiden väri jalustoineen tulee muuttaa yksiväriseksi tummanharmaaksi."

Lisäksi Kivistö ehdotti, että esityslistan sivun 76 viimeinen kappale kahta ensimmäistä virkettä lukuun ottamatta muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Rakennuslautakunta katsoo, että säiliöiden toteutettu väritys, jossa on yhdistetty tummanharmaata ja vaaleanharmaata, ei sovellu tontin 4 rakennettuun ympäristöön, minkä vuoksi toteutettu säiliöiden ja jalustan väri tulee muuttaa kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon ja kaupunkisuunnitteluviraston kannanoton mukaisesti yksiväriseksi tummanharmaaksi."

Jäsen Kivistö ehdotti myös, että sivun 77 viimeinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Rakennuslautakunta katsoo, että jäteaseman 2 neljä syväkeräysyksikköä eivät nykyisellään täytä riittävällä tavalla kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimusta."

Kivistö ehdotti vastaavaa muutosta myös jäteasemia 3 ja 4 koskeviin vastaaviin kohtiin, jotka ovat esityslistan sivun 77 toiseksi viimeisen kappaleen viimeinen virke ja sivun 78 toisen kappaleen viimeinen virke.

Rakennuslautakunta päätti yksimielisesti äänestystä toimittamatta asian muutoin päätösehdotuksen mukaisesti, mutta teki esittelijän päätösehdotukseen jäsen Kivistön ehdottamat muutokset.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Tunnus	49-0017-16-OIK
Muutoksenhakija	As Oy Helsingin Koulutanhua 8
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0018-0005 Yliskyläntie 3c
Pinta-ala	4169 m²
Kaava	11743
Lainvoimaisuus	2012
Muutoksenhaun kohde	49-1262-16-P
Päätätjä	yliarkkitehti
Päätöspvm	02.06.2016 § 181

Esittelijän perustelut PURKAMISLUPA

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti myönsi 2.6.2016 §:n 181 kohdalla tekemällään päätöksellä purkamisluvan 49-1262-16-P YIT Rakennus Oy:lle Laajasalossa osoitteessa Yliskyläntie 3 c, kiinteistötunnus 091-49-18-5. Lupa koskee tontilla sijaitsevien kahden liikerakennuksen purkamista.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on alle 5 vuotta vanha. Syyksi purkamiselle on ilmoitettu asemakaavan mukaisen asuinkerrostalon rakentaminen.

OIKAISUVAATIMUS

As Oy Helsingin Koulutanhua 8 on tehnyt purkamislupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontavirastoon sähköpostitse 7.7.2016 ja postitse 11.7.2016.

Oikaisuvaatimuksessa lausutaan purkamisluvassa todettavan, että hakija on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta eivätkä naapurit ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta. As Oy Helsingin Koulutanhua 8 c/o Vuo-Kiinteistöpalvelut Oy ei ole ilmoitusta purkamislupahakemuksesta saanut.

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään välittömästi purkamisluvan peruuttamista kunnes As Oy Helsingin Koulutanhua 8 on saanut ilmoituksen ja mahdollisuuden antaa kirjallisen vastineen. Lähimpänä asuinrakennuksena As Oy Helsingin Koulutanhua 8:lla on huomautettavaa.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

22.7.2016 rakennusvalvontavirastoon toimittamassaan kirjelmässä "Huomautukset purkamislupa- 49-1262-16-P" As Oy Helsingin Koulutanhua on esittänyt huomautuksensa purkamislupa- 49-1262-16-P. Huomautuksissa on otettu kantaa muun muassa yleisen jalankulun järjestämiseen, työmaa-ajoon, pelastustien siirtoon, kulkureitin esteellisyyteen sekä aitapiirroksen puuttumiseen.

Huomautuksia koskeva kirjelmä on kokonaisuudessaan liitteenä.

VASTINE

Luvan saaja on jättänyt sähköpostitse vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Vastineessa lausutaan seuraavaa:

Luvan hakija on käynyt keskustelua oikaisuvaatimuksen esittäneen yhtiön hallituksen kanssa paikan päällä purku- ja rakennuskohteessa. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on ollut vaatimuksena seuraavia asioita, joista on myös käyty keskustelua.

Läpikulku Kiiltomadonpolkua myöten pitäisi olla mahdollista koko ajan. Keskustelun jälkeen yhtiö on tullut hieman vastaan vaatimuksessaan. Kiiltomadonpolun kulku on turvallisuussyistä suljettava, kun purkutyöt aloitetaan ja myöskään rakentamisen aikana ko. alueella ei voida sallia kevyttä liikennettä. Kevyen liikenteen ohjaaminen As Oy:n tontin läpi pohjoispuolella kulkevaa kevyenliikenteen väylää pitkin ei ole mahdollista edes tilapäisesti. As Oy ei halua ottaa vastuuta kevyen liikenteen turvallisuudesta. YIT Rakennus Oy on ehdottanut alueen vuokraamista ja vastuun siirtämistä liikenteen turvallisuudesta YIT:lle

As Oy ei ole halukas käyttämään ehdotettua toista reittiä tulevan LPA-alueen eteläpuolella, koska asukkaina on vanhoja ihmisiä

joille kulku ko. reittiä myöten ei yhtiön mukaan sovi. YIT Rakennus Oy on mm. tarjoutunut tekemään reitistä liikuntaesteisille sopivan sekä tekemään raskaan liikenteen ja kevyen liikenteen risteämiskohtaan suojatien korotuksineen.

Lopputulema neuvonpidosta on ollut, että yhtiö ei ole vetänyt pois oikaisuvaatimustaan.

Vastineessaan YIT rakennus Oy on ilmaissut huolensa turvallisuusnäkökohdista.

Vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

LAUSUMA VASTINEESEEN

As Oy Helsingin Koulutanhua 8:lle on varattu tilaisuus antaa lausuma vastineen johdosta. Lausuman antamiselle on pyynnöstä myönnetty lisääaikaa 14.10.2016 saakka. Lausuma on toimitettu rakennusvalvontaan sähköpostitse 14.10.2016.

Lausumassa todetaan, että As Oy:lle ei ole edelleenkään toimitettu mitään purkamislupahakemuksen asiakirjoja eikä itse purkamislupaa. Vastausta rakennusvalvonnalle toimitettuun erilliseen "Huomautukset purkamislupa 49-1262-16-P" - huomautuskirjeeseen ei ole rakennusvalvonnalta saatu. Nyt Helsingin kaupungin rakennusvalvonta pyytää lausumaa sähköpostiviestiin, joka sisältää muutakin kuin purkamisasiaa sekä virheellisiä väittämiä.

As Oy lausuu purkamisasiasta, että edelleen aiemmin 18.7.2016 (Ilite 2) toimitetun huomautuskirjeen asiat on otettava huomioon.

Lisäksi lausumana todetaan seuraavaa:

- Kiiltomadonpolun kevyenliikenteenväylä voi olla käytössä koko purkuvaiheen ajan. Väite turvallisuusriskistä ei perustu nykypäivän työmaiden purkukäytänteisiin.
- Yhdistettyä kevyenliikenteen- ja jäteautoreittiä ei As Oy:n tontilla ole. Yhtiön tontilla on ajotierasite, joka sijoittuu pysäköintialueellemme. Tälle alueelle emme tule hyväksymään yleistä jalankulkureittiä. Perustelut ovat turhat, sillä nykyinen asunto-osakeyhtiölainsäädäntö on hyvin tiukka asunto-osakeyhtiön vastuista ja huolehtimisvelvollisuuksista.
- As Oy ei ole kieltänyt vuokraamasta LPA-alueen läpi kulkevan kevyenliikenteenreitin käyttöä. Tämä on mahdoton väittäjä, sillä

reitti on merkitty voimassaolevaan asemakaavaan. Reittiä ei ole vielä toteutettu.

- Rakentamisen ajan asioita ei kommentoida kuin toteamalla, että toisen omistuksessa olevan tontin esittäminen yleiseen käyttöön ilman ennakkoyhteydenottoa ja sopimista on hyvin erikoista ja osoittaa suurta ylimielisyyttä naapureita ja muita alueella jo asuvia kohtaan.

Lausuma liitteineen on kokonaisuudessaan liitteenä.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää jättää tutkimatta As Oy Helsingin Koulutanhua 8:n oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin purkamislupapäätöksestä 2.6.2016 § 181.

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

Päätösehdotuksen perustelut

MUUTOKSENHAKU PURKAMISLUPAPÄÄTÖKSEEN

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan 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. Pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 2 momentin mukaan valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, kunnan jäsenellä, kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Hallintolain 46 §:n 1 momentin mukaan jos päätökseen on ennen valituksen tekemistä vaadittava oikaisua erikseen säädettyssä oikaisuvaatimusmenettelyssä, ohjeet tällaisen oikaisukeinon käyttämisestä on annettava samanaikaisesti päätöksen kanssa. Pykälän 3 momentin mukaan oikaisuvaatimusohjeiden sisällöstä

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		

on voimassa, mitä 47 ja 49 §:ssä säädetään valitusosoituksesta.

Hallintolain 47 §:n 1 momentin mukaan päätökseen, johon saa hakea muutosta valittamalla, on liitettävä valitusosoitus. Siinä on mainittava: 1) valitusviranomainen; 2) viranomainen, jolle valituskirjelmä on toimitettava; sekä 3) valitusaika ja mistä se lasketaan. Pykälän 2 momentin mukaan valitusosoituksessa on selostettava vaatimukset valituskirjelmän sisällöstä ja liitteistä sekä valituksen perille toimittamisesta.

Hallintolainkäyttölain 51 §:n 2 momentin mukaan jos valitusta ei ole tehty määräajassa tai jos asian tai siinä esitetyn vaatimuksen ratkaisemiselle on muu este, valitus tai vaatimus jätetään tutkimatta.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 8 §:n mukaan sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle lähettäjän omalla vastuulla. Saman lain 9 §:n mukaan vireillepanossa ja asian muussa käsittelyssä vaatimuksen kirjallisesta muodosta täyttää myös viranomaiselle toimitettu sähköinen asiakirja. Saman lain 10 §:n mukaan sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Nyt kyseessä olevan purkamislupapäätöksen tunnus 49-1262-16-P pöytäkirjanotteen muutoksenhakuohjeessa on lausuttu muun ohella seuraavaa:

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen rakennuslautakunnalle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoikeus on sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, kunnan jäsenenä, kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa sekä, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, 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 oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

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		

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella: Helsingin rakennusvalvontavirasto, PL 2300, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI. Käyntiosoite: Siltasaarenkatu 13, 00530 Helsinki. Faksinumero: 310 26206. Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi. Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.
Viimeinen muutoksenhakupäivä on 21.6.2016.

OIKAISUVAATIMUS

Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että As Oy Helsingin Koulutanhua 8 ei ole saanut ilmoitusta purkamislupahakemuksesta. Heitä ei ole kuultu asiassa. Päätöksessä taas mainitaan, että hakija on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. YIT Rakennus Oy on 7.7.2016 sähköpostitse todennut käsityksensä, että rakennusvalvontavirasto on hoitanut kuulemisen. Purkulupapäätöksen liiteasiakirjoissa ei ole naapurin kuulemisia koskevia asiakirjoja.

On näin ollen ilmeistä, että naapureita ei ole kuultu hakijan eikä rakennusvalvontavirastonkaan toimesta. As Oy Helsingin Koulutanhua 8:aa ei siten ole kuultu purkamislupahakemuksen johdosta.

Oikaisuvaatimus on tullut muutoksenhakuohjeen mukaisesti toimittaa rakennusvalvontavirastoon viimeistään viimeisenä muutoksenhakupäivänä oikaisuvaatimusajan kuluessa eli viimeistään 21.6.2016 klo 16.00.

Oikaisuvaatimus on saapunut rakennusvalvontavirastoon sähköpostitse 7.7.2016 ja postitse 11.7.2016. Oikaisuvaatimus on tullut vireille 7.7.2016. Oikaisuvaatimusta ei ole tehty

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		

määräajassa. Oikaisuvaatimus on tämän vuoksi jätettävä tutkimatta.

PÖYTÄKIRJANOTE

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään postitse seuraaville: 1) As Oy Helsingin Koulutanhua 8 c/o Vuo-Kiinteistöpalvelut, XXXXX XXXXX ; 2) YIT Rakennus Oy

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §, 192 §
Hallintolaki 46 §, 47 §
Hallintolainkäyttölaki 51 §
Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 8 § ja 10 §

Liitteet

Sijaintikartta
Asunto Oy Helsingin Koulutanhua 8:n lausuma liitteineen
Huomautukset purkamislupaan 49-1262-16-P
Oikaisuvaatimus
Purkamislupapäätös 2.6.2016 § 181 liitteineen
YIT Rakennus Oy:n vastine

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 04.11.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Kaisa Hongisto

Päätös Merkittiin, että yliarkkitehti Helander poistui esteellisenä kokoushuoneesta.

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

§ 344

RAKENNUSLAUTAKUNNAN TIEDUSTELUT

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta merkitsi tiedoksi seuraavat tiedustelut:

Jäsen Kivistö muistutti, että edellisessä kokouksessa keskusteltiin siitä, että rakennusvalvontavirasto ryhtyy toimenpiteisiin nyt evättäväksi päätetyn purkamisluvan kohteena olevan rakennuksen kunnostamisasiassa.

Varapuheenjohtaja Paalimäki tiedusteli, onko virastopäällikön loman kestosta ja mahdollisista sijaisista tietoa. Vs. virastopäällikkö Salmela ja apulaiskaupunginjohtaja Sinnemäki totesivat, että asiasta saadaan todennäköisesti tietoa seuraavaan kokoukseen mennessä.



1.11.2016

§ 345

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.

VP5

§ 346

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



1.11.2016

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan § 330–333, § 340, § 344–346

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki (365/1995) 91 §

2

VALITUSOSOITUS: PURKAMIS- JA MAISEMATYÖLUPA

Pöytäkirjan § 334, § 339, § 343

Valitusoikeus

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

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

Valitusaika

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

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



1.11.2016

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

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



1.11.2016

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.

3

VALITUSOSOITUS: RAKENNUS- JA TOIMENPIDELUPA

Pöytäkirjan § 335–338 , § 341–342

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarencatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



1.11.2016

Valitusoikeus

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

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

Valitusaika

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

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

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

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

- päätös, johon haetaan muutosta

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



1.11.2016

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä:

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



1.11.2016

Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virk-aika: ma–pe 8.00–16.15

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarencatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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