



29.11.2016

Internetissä julkaistavasta esityslistasta on poistettu yksityisten asianosaisten tiedot.

RAKENNUSLAUTAKUNNAN ESITYSLISTA

KOKOUSAIKA **TIISTAI 29.11.2016 KLO 9.00**

PAIKKA Rakennuslautakunnan kokoushuone
Siltasaarencatu 13, 1. kerros

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

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄ Rakennuslakimies Kaisa Hongisto p. 310 26404



JÄSENET

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

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

Jokelin Elisa
lääketieteen lisensiaatti
elisa.jokelin@gmail.com

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

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

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

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

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

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

KAUPUNGINHALLITUKSEN EDUSTAJA

Bergholm Jorma

HENKILÖKOHTAISET VARAJÄSENET

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

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

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

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

Vihr **Warinowski Tino**

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

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

PS **Jovanovic Zorana**

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

VARALLA

SDP **Vainikka Mirka**

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



Sinnemäki Anni

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

ESITTELIJÄ

Jääskeläinen Lauri

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

Salmela Mikko

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

Helander Henna

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

Miller Kai

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

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄT

Juvalainen Ulpu

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

TIEDOTTAJA

Haavisto Marjukka

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

SIJAINEN

Miller Kai

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

Ruuska Pentti

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

Uusitalo Marjatta

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

Levanto Risto

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

Hongisto Kaisa

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

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

29.11.2016

4

KOKOUKSEN LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

VP2

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALITSEMINEN

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

ILMOITUSASIOITA

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää merkitä asiat tiedoksi ja tarpeellisin osin noudatettavaksi.

Rakennusasiat

|

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 8.11.2016 numero 16/0937/5

Päätös rakennuslupaa koskevaan valitukseen

Helsingin rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti on 27.5.2015 § 234 myöntänyt XX XXX:lle ja CC CCC:lle rakennuslupan asuinrakennuksen ja siihen liittyvän autokatoksen sekä maalämpökaivon rakentamiseen tontilla 91-16-730-35. XXX ja CCC ovat rakennustyön aikana muutoslupahakemuksessaan pyytäneet, että rasitteiden perustamista koskeva lupamääräys poistetaan. Kyseisen lupamääräyksen mukaan ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasitteet tonttien 91-16-730-35 ja 91-16-730-34 välille koskien autosuojan rakentamista rajaan kiinni ja sen maanalaisten rakenteiden vähäistä ulottamista pohjoisnaapurin puolelle.

Helsingin rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti on 8.12.2015 § 468 hylännyt XXX:n ja CCC:n muutoslupahakemuksen. Helsingin rakennuslautakunta on 12.4.2016 § 109 hyväksynyt XXX:n ja CCC:n oikaisuvaatimuksen ja poistanut rasitteiden perustamista koskevan lupaehdon.

AA ja BB HHH ovat valittaneet rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. HHH:t ovat vaatineet, että rakennuslautakunnan päätös tulee kumota ja hakemus rasitteita koskevan lupamääräyksen poistamiseksi tulee hylätä. Lupamääräys tulee säilyttää sellaisenaan.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki HHH:iden vaatimusta velvoittaa viranomaiset tarkastamaan autokatoksen perustusten ja muiden rakenteiden tosiasiallinen sijainti. Hallinto-oikeus hylkää valituksen muutoin.

Perusteluja

Tutkimatta jättäminen

Hallinto-oikeuslain 3 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan hallintolainkäyttölaissa tai muussa laissa. Hallinto-oikeuden ensiasteiseen toimivaltaan ei kuulu viranomaisten velvoittaminen tekemään tarkastuksia rakennuspaikalla.

Pääasia

Muutosluvan sisältö

Asiassa on kysymys rakennusluvan muutosluvasta, jolla on poistettu rakennusluvasta tietyt rasitteiden perustamista koskevat määräykset. Kysymys on ollut määräyksistä, jotka oli katsottu tarpeellisiksi, koska alkuperäisen lupapäätöksen mukainen rakentaminen olisi tarkoittanut tontin 35 autosuojan rakentamista siten, että maanalaiset rakenteet olisivat vähäisessä määrin ulottuneet tontille 34. Lautakunta on valituksenalaisessa päätöksessään katsonut, että seinärasitteen perustaminen ei ole tarpeen, koska palomuuuri on jo rakennettu ja ettei myöskään perustusrasite ole tarpeen, kun mikään tontin 35 autokatoksen rakenteista ei ulotu tontille 34.

Oikeudellinen arviointi ja lopputulos

Oikaisuvaatimusvaiheessa lisäselvityksenä toimitetuista pääsuunnittelijan ja rakennesuunnittelijan kirjallisista selvityksistä sekä uusista rakennepiirustuksista ilmenee, että autokatoksen perustuksia tai muita rakenteita ei ole tarpeen ulottaa tontin 34 puolelle. Kun otetaan huomioon muutosluvan sisältö, muutoslupahakemuksen vireilletulosta ilmoittamista ja tilaisuuden varaamista huomautuksen tekemiseen on voitu pitää naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeettomana. Asiassa ei näin ollen ole tapahtunut menettelyvirhettä.

Autokatoksen perustuksista ja muista rakenteista esitetty huomioon ottaen perustusrasitteen perustaminen ei muuttuneiden suunnitelmien mukaisessa tilanteessa enää ole tarpeen. Kun tontin 35 autokatoksen tonttien rajan puoleiselle seinälle on suunnitelmien mukaan rakennettava palomuuuri, myöskään

29.11.2016

7

seinärasite ei ole tarpeen. Kun muutoslupa mainittujen rasitteiden perustamista koskevien ehtojen poistamisen jälkeen täyttää rakennusluvan myöntämisen edellytykset, rasitteiden perustamista koskevat lupaehdot on luvansaajan hakemuksesta tullut poistaa. Rakennuslautakunnan päätöstä ei ole syytä muuttaa.

./ Helsingin hallinto-oikeuden päätös on esityslistan liitteenä.

II

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös 2.11.2016 § 73

HEL 2014-012897

Kaupunginvaltuuston päätös 31.8.2016 asemakaava-asiassa (piirustus nro 12384, Konala, Vähäntuvantie 7 ja 9)

Kaupunginvaltuusto on 31.8.2016, 219 § hyväksynyt 32. kaupunginosan (**Konala**) korttelin nro 32013 tonttien nro 12 ja 13 asemakaavan muutoksen nro 12384 (**Vähäntuvantie 7 ja 9, Vuorikummuntie 7**)

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti todeta, että päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 14.10.2016, jolloin kaava on tullut voimaan.

III

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös 2.11.2016 § 74

HEL 2015-000166

Kaupunginvaltuuston päätös 31.8.2016 asemakaava-asiassa (piirustus nro 12381, Kaarela, Kannelmäen ostoskeskuksen alue)

Kaupunginvaltuusto on 31.8.2016, 220 § hyväksynyt 33. kaupunginosan (**Kaarela, Kannelmäki**) korttelin nro 33130 tontin nro 1, korttelin nro 33131 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen nro 12381 (**Kannelmäen ostoskeskuksen alue, Vanhaistentie 1 ja 3**)

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti todeta, että päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 14.10.2016, jolloin kaava on tullut voimaan.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmogatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

IV

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
2.11.2016 § 75**

HEL 2013-011673

**Kaupunginvaltuuston päätös 31.8.2016 asemakaava-asiassa
(piirustus nro 12370, Haaga, Kultareuna)**

Kaupunginvaltuusto on 31.8.2016, 218 § hyväksynyt 29. kaupunginosan (**Haaga, Etelä-Haaga**) korttelin nro 29062 tonttien nro 1, 2 ja 5, korttelien nro 29063, 29065 – 29067, korttelin nro 29068 tonttien nro 5 ja 6, korttelin nro 29069, korttelin nro 29071 tontin nro 1, korttelin nro 29073 tonttien nro 5 – 7, korttelin nro 29075 tontin nro 10 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen nro 12370 (**Kultareuna**)

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti todeta, että päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 14.10.2016, jolloin kaava on tullut voimaan.

V

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
2.11.2016 § 76**

HEL 2014-002512

**Kaupunginvaltuuston päätös 31.8.2016 asemakaava-asiassa
(piirustus nro 12344, Vuosaari, Pienen Villasaaren tie)**

Kaupunginvaltuusto on 31.8.2016, 222 § hyväksynyt 54. kaupunginosan (**Vuosaari, Keski-Vuosaari**) korttelin nro 54055 tontin nro 2, korttelin nro 54057 tonttien nro 2 ja 3 sekä katualueen asemakaavan muutoksen nro 12344 (**Pienen Villasaaren tie 2, 4 ja 6**). Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli nro 54155.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti todeta, että päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 14.10.2016, jolloin kaava on tullut voimaan.

VI

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
2.11.2016 § 77**

HEL 2015-002796

**Kaupunginvaltuuston päätös 31.8.2016 asemakaava-asiassa
(piirustus nro 12378, Herttoniemi, Roihuvuoren
lasitusliikkeen tontti)**

Kaupunginvaltuusto on 31.8.2016, 221 § hyväksynyt 43. kaupunginosan (**Herttoniemi, Roihuvuori**) korttelin nro 43223 tontin nro 1, sekä puistoalueen asemakaavan muutoksen nro 12378 (**Roihuvuoren lasitusliikkeen tontti**).

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti todeta, että päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 14.10.2016, jolloin kaava on tullut voimaan.

./.

Ilmoitusasioihin liittyviä asiakirjoja on nähtävänä kokoushuoneessa

29.11.2016

10

Tunnus	22-1857-16-A
Hakija	NCC Property Development Oy
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-0403-0002 Konepajankuja
Pinta-ala	2365 m ²
Kaava	Asemakaava 12212
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	10050 m ²
Alueen käyttö	Kaavatontti 2 muodostuu Rno 5:0. KT Toimistorakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Siikala Antti-Matti arkkitehti Arkk tsto Sarc Oy

Rakennustoimenpide Toimistorakennuksen rakentaminen

Pasilan konepaja-alueen Aleksis Kiven kadun ja Sturenkadun kulmaukseen rakennetaan 6-kerroksinen liike- ja toimistorakennus, johon liittyy pääasiassa pysäköinnille varattu kellarikerros. Rakennus on osa VR:n konepaja-alueen kaakkoissivustaa rajaavaa yhtenäistä rakennuskokonaisuutta, johon liike- ja toimistotoimintojen lisäksi on suunnitteilla asumista.

Hanketta koskien on 4.7.2016 laadittu maisematyölausunto 22-1858-16-M koskien maankaivuu-, pontitus- ja paalutustöitä.

Pohjaratkaisu

Maantasokerrokseen rakennetaan liiketilaa. 2.-5. kerroksissa on muunneltavaa toimistotilaa. Kellarikerroksen sijoitetaan pysäköinti-, sosiaali- sekä tekniset tilat. Rakennetaan S1-luokan väestönsuoja

Julkisivut

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on paikalla muurattu punatiili. Korkean aulan sekä katettujen aukkojen ulkoseinät ovat kevytrakenteisia metalli-lasiseiniä. Pilarit ovat rautaoksidilla värjättyä puhdasvalupintaista betonia.

Tontin käyttö

Rakennus rakennetaan pääosin kiinni tontin rajoihin. Jäljelle

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

jäävät maantasopinnat viimeistellään erityissuunnitelmana laadittavan pihasuunnitelman mukaisesti. Rakennetaan yhteensä 120 polkupyöräpaikkaa, joista 72 sijoitetaan kellaritasolle ja 48 pihakannelle. Kellaritasolle rakennetaan 41 autopaikkaa. Pelastusreiteinä toimivat Konepajankuja sekä ympäröivä katuverkosto.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu osana hankeselostusta. Liikkumisesteisen käyttöön tarkoitettu autopaikka rakennetaan kellaritasolle.

Selvitykset

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

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Hankkeesta on toimitettu maisematyölausuntohakemuksen yhteydessä ympäristönsuojelupäällikön päätös pöytäkirjanotteineen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, kunnostuksen yleissuunnitelma, pohjarakennepiirustus, selvitys ensimmäisen vaiheen pohjarakentamisesta ja maanalaisista tiloista, pohjaveden hallintasuunnitelma, pohjatutkimuspiirustukset ja -kartta, Helsingin kaupungin rakennusviraston alustava lausunto sijoitusluvasta sekä alueryhmän pöytäkirja. Lisäksi on toimitettu kosteudenhallintaselvitys, ääneneristävyys selvitys, alustava pihasuunnitelma sekä sijoituslupapäätös.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnoissaan 29.6.2016 sekä 5.10.2016 (ennakkotunnus 22-1744-16-E) puoltanut hanketta julkisivuja koskevin ehdoin. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B toimistorakennukselle ja muulle myymälärakennukselle C

Kuuleminen

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

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

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeamat:

- räystäskorkeus ylittyy 50 cm:n verran. Ylitys on seurausta ympäröivän maa-alueen tasaussuunnitelmien täsmentymisestä
- rakennusalarajoista poiketaan enimmillään 48 cm:n verran: rakennusta ei kauttaaltaan rakenneta kiinni rajoihin. Rakennuspaikka ei ole suorakulmainen, kun taas rakennus rakennetaan normaalilla tavalla suorakulmaisella systematiikalla.

Suomen rakentamismääräyskokoelman osan E1 ja E4 määräyksistä:

- sammutuslaitteiston perusteella kantavien ja osastoivien rakenteiden luokkavaatimus luetaan kuuluvaksi luokkaan <600 MJ/m², jolloin kantavien ja osastoivien rakenteiden luokkavaatimus on REI60. Peruste Rak.Mk E1 kohta 2.2 ja 11.5.3
- poiketaan kerrososastoinnista kerrosten 1-6 osalta. Poikkeamaa perustellaan Rak.Mk E1 kohta 11.5.3 ja kattavilla paloturvallisuusjärjestelmillä.
- poiketaan käyttötapaosastoinnista liiketilojen ja toimistotilojen osalta 1.kerroksessa. Perusteena sammutuslaitteisto, kattava paloilmoin ja savutiiviit seinärakenteet näiden tilojen välillä.
- poiketaan palo-osaston pinta-alasta autosuojassa ja toimistokerroksissa:
 - a. suurimman palo-osaston koko on 1.-6.kerroksissa n. 9300 m². Rak.Mk E1 kohta 11.5.3.
 - b. autosuojan palo-osaston koko on talo A osalla n.1600 m² (ensimmäinen rakennusvaihe). Kun korttelin kaikki tontit on rakennettu, on autosuojan palo-osaston pinta-ala n. 8200 m². Peruste Rak.Mk E4 kohta 2.2 taulukko.
- kulkureittien pituuksista poiketaan osassa toimistotiloja (max. poistumisetäisyys 56m) ja autosuojassa (max. etäisyys 65m). Perusteena Rak.Mk E1 kohta 11.5.3
- palomuurin rakentamatta jättäminen korvataan soveltuvin osin palo-osastoinneilla rasite- / yhteisjärjestelysopimuksessa esitetysti.

Pelastusviranomaisella ei ole ollut huomautettavaa poikkeamiin.

Suomen rakentamismääräyskokoelman osan D3 kohdasta 2.4.1 poiketaan koskien kellarin väliseiniä.

Esitetyt poikkeamat ovat perustellut, tarkoituksenmukaiset, vähäiset ja hyväksyttävät.

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

29.11.2016

13

Rakennusoikeus 10050 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
1. IV-konehuoneita ja laitetiloja rakennusrungon sisäpuolelle,
2. Pysäköintitilat, teknisiä tiloja sekä väestönsuojan.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
lisäkerrosalaa 1		621		621
lisäkerrosalaa 2		177		177
liike- ja toimistorakennus		9978		9978
MRL 115 § 3 mom.		372		372

Autopaikat Rakennetut 41
Yhteensä 41

Väestönsuojat Luokka Suojatila m2 Suojat lkm
S1 283 2

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 13374 m²
Tilavuus 52500 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Autosuojat RakMK E4

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

29.11.2016

14

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- julkisivujen väriyysuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Pohjavedenpinnan alapuolelle ulottuvan rakentamisen osalta on noudatettava rajattua erityismenettelyä. Laadunvarmistusselvitys on esitettävä rakennusvalvontavirastolle ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle MRL 121 §:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttava myös edustaja kiinteistöviraston geotekniseltä osastolta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-aineskuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

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

29.11.2016

15

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on yhteisjärjestelysopimuksessa esitettyjen asioiden pysyvyys varmistettava rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

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

Kiinteistöä koskien tulee laatia julkisivumainosten ja -opasteiden yleissuunnitelma, jolle tulee hakea oma toimenpidelupansa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankekuvaus

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 02.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

29.11.2016

16

Tunnus	31-2025-16-A
Hakija	Koneen Säätö
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-031-0033-0007 Otavantie 10
Pinta-ala	5733 m ²
Kaava	7945
Lainvoimaisuus	1979
Sallittu kerrosala	1000 m ²
Rakennettu kerrosala	1021 m ²
Alueen käyttö	Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen ympäristössä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat pihan, julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä (ark)

Pääsuunnittelija	Lukander Minna arkkitehti Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy
-------------------------	---

Rakennustoimenpide **Kahden rakennuksen peruskorjaus, toimi- ja kokoontumistilaa, kahden varastorakennuksen purkaminen, yhden uuden varastorakennuksen rakentaminen, käyttötarkoituksen muutos ja aloittamisoikeus**

Alue on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi:

Lauttasaari on hyvin säilynyt ja yhtenäinen kerrostalovaltainen kaupunginosa, jonka rakentaminen alkoi jo 1930-luvulla ennen alueliitosta Helsinkiin. Suurin osa Lauttasaaren kerros- ja rivitaloista rakennettiin 1950-luvulla, mukaan lukien Lauttasaaren kirkko (1958) ja maamerkinä vesitorni (1959). Vanhempaa kerrostumaa edustavat Lauttasaaren kartano, jonka vanhempi päärakennus on 1700-luvun lopulta ja uudempi 1800-luvun alkupuolelta, sekä 1800-luvun loppupuolella saaren pohjoisosaan paikallisliikenteen höyryvenereitille rakennetut huvilat.

KOHDE

Lauttasaaren kartano ja vanha päärakennus eli Punainen huvila pihapiireineen muodostavat Lauttasaaren vanhimman säilyneen

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
---	--	---	---

rakennetun kokonaisuuden, jonka ympärille nykyinen Lauttasaaren kaupunginosa on rakentunut. Kartanon tontti kutistui 1950-luvulle tultaessa alle puoleen 1920-luvun aikaisesta laajuudestaan.

Kartanon vuonna 1837 rakennettu kivirakenteinen, aumakattoinen päärakennus edustaa pääpiirteiltään rakentamisajankohdalleen ominaista empire-arkkitehtuuria. Viime sotien jälkeen kartano muutettiin sairaalakäyttöön ja rakennuksen sisätiloissa toteutettiin mittavia muutostöitä. Viime vuodet kartanon päärakennus on ollut tyhjillään. Nykyisin päärakennuksen näkyvimmit ajalliset kerrostumat ovat Tallbergien perheen tilauksesta arkkitehti Jarl Eklundin suunnitelmien mukaan 1920- ja 30- lukujen taitteessa tehdyt muutokset sekä myöhemmät 1950-luvun (arkkitehti Veli Paatela) ja 1980-luvun (arkkitehti Irmeli Visanti) sairaala- ja hoitolaitosvaiheen muutokset.

Punainen huvila (Lauttasaaren kartanon vanha päärakennus) on rakennettu todennäköisesti 1790-luvulla. Sen viimeisimmät muutostyöt ovat 1980-luvulta (arkkitehti Merja Härö).

Kartanon puutarha toteutettiin Bengt Schalinin suunnitelman mukaan 1921. Nykyisellä tontilla on säilynyt puutarhan rakenteita ja kasvillisuutta.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontille on myönnetty poikkeamispäätös 12.9.2016
Rakvv 31-432-16-S, Ksv:n hankenumero 5044_37

Poikkeamispäätös sallii asemakaavan mukaisesta tontin pääkäyttötarkoituksesta poikkeamisen. Yleisten alueiden korttelialue (Y) muutetaan toimitilakäyttöön. Lisäksi poiketaan pysäköintiohjeen mukaisesta autopaikkamäärästä toimitilalueelle ja asemakaavan mukaisesta talousrakennuksen rakennusalan rajoista.

Poikkeamat on myönnetty seuraavilla ehdoilla, jotka koskevat 17.6.2016 päivättyjä piirustusten periaatteita, yhteistyön tarpeellisuutta kaupunginmuseon kanssa, historiallisen puutarhan ja kartanomiljöön luonnetta, Lauttasaaren puistohistoriallista selvitystä, tontille suunniteltavien ratkaisujen laatua ja ympäristöön soveltuvuutta, tontin hoito- ja

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

kehittämissuunnitelmaa, valaistussuunnitelmaa, tontin pohjoisen sisäänkäynnin kehittämistä, uuden talousrakennuksen luonnetta ja puiston säilymistä avoimena kaikille.

TOIMENPITEET

Päärakennuksen, Punaisen huvilan ja kartanon piha-alueen muutos- ja korjaustyöt suunnitellaan palauttavasti restauroiden. Päärakennuksen tilat palautetaan pääpiirteissään tilanteeseen ennen vuoden 1954 muutostöitä SPR:n plastiikkasairaalaksi.

Päärakennus:

Asuntolana ja hoitolaitoksena toimineen käyttötarkoitus muutetaan. Rakennukseen rakennetaan uudet toimitilat. Muutostyön yhteydessä puretaan keveitä väliseiniä, pintarakenteita sekä tyhjennetään alapohjan, välipohjan ja yläpohjan täytteet.

Julkisivujen rappaus uusitaan kalkkipitoisella laastilla ja maalataan uudelleen kalkkimaalilla. Julkisivujen nykyinen jäsentely säilytetään. Ikkunat ja ovet kunnostetaan.

Vesikatto rakennetaan uudelleen ullakon käyttöönoton vuoksi. Nykyiset kaksi pientä kattoikkunaa poistetaan ja tilalle rakennetaan uudet suuremmat kattoikkunat (yht. 6 kpl). Uusi vesikattomateriaali on vanhan mukaan, savupiiput ovat lähes entisillä paikoillaan. Lisäksi rakennetaan yksi kokonaan uusi piippu.

Punainen huvila:

Vanha päärakennus (ns. Punainen huvila) kunnostetaan. Rakennukseen sijoitetaan kahvila, asunto sekä toimitilaa.

Muutos- ja korjaustyön aikana hirsirunkoisen talon kaikki rakenteet avataan ja korjataan sekä vesikato uusitaan. Samalla puretaan keveitä väliseiniä, pintarakenteita sekä tyhjennetään alapohjan, välipohjan ja yläpohjan täytteet. Ulkoverhous ja vesikate uusitaan kokonaan.

Julkisivuverhous uusitaan ja maalataan punamultamaalilla. Julkisivujen nykyiseen jäsentelyyn tehdään pieniä muutoksia. Ikkunat ja ovet kunnostetaan.

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

Huopakatto muutetaan maalatuksi konesaumatuksi peltikatoksi. Nykyiset savupiiput säilytetään.

Purettavat rakennukset:

Tontilta puretaan 1950-luvulla rakennettu sairaalan nykyisin tyhjiällä oleva talousrakennus (ns. ruumishuone) sekä Punaisen huvilan kylmä varistorakennus. Kaupunginmuseolta on pyydetty lausunto ja kaupunkisuunnitteluvirastolta kannanotto. Kummallakaan taholla ei ole mitään huomautettavaa.

Uusi rakennus:

Punaisen huvilan pihavaraston tilalle rakennetaan uusi puolilämmin puurakenteinen huoltorakennus, jonka julkisivumateriaalina on käsittelemätön lehtikuusirimoitus. Rakennuksen katto on musta konesaumattu peltikatto.

Piha-alue:

Kartanon puutarha palautetaan niiltä osin kuin mahdollista 1920-luvun lopun asuun (puutarha-arkkitehti Bengt Schalin 1921). Puutarha aidataan matalalla muurilla tai läpinäkyvällä aidalla, tontin läpi ohjataan hallitusti julkinen jalankulku sekä lehmuskujanteen kautta Pajalahdentien suuntaisesti metroasemalle että Kauppaneuvoksentielle.

Pysäköintiratkaisu:

Tontille sijoitetaan 4 autopaikkaa, joista yksi on esteetön.

ESTEETTÖMYYS

Esteettömyysratkaisut on esitetty osana hankesuunnitelmaa. Esteettömyyttä parannetaan.

LAUSUNNOT

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto 31-2025-16-A:

- Kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltaa suunnitelmien hyväksymistä opastukseen liittyvin ehdoin.

Kaupunginmuseon lausunto HEL 2016-01104:

- Kaupunginmuseo puoltaa suunnitelmien hyväksymistä.
- Museo osallistuu työmaavaiheen antikvaariseen valvontaan.

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

SELVITYKSET

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on rakennusvalvontavirastoon toimitettu seuraavat selvitykset: korjaus- ja rakennushistoriaselvitykset, pohjatutkimukset, kartanopuiston kehittämis- ja hoitosuunnitelma, palotekninen selvitys, rakennuskohtaiset korjaus- ja muutostyön energiaselvitykset liitteineen, kuntotutkimukset, kosteusvaurioselvitys, hormikartoitus sekä haitta-aineselvytys.

Kuuleminen

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

Naapuritontin 6 haltijalta on saatu suostumus muurin rakentamiseen kiinni naapuritontin rajaa.

Poikkeamiset perusteluineen

Päärakennuksessa poiketaan rakentamismääräyksistä lämmöneristystä (päärakennuksessa vesikaton yksityiskohdat) ja ilmanvaihtoa koskevien määräysten osalta. Poikkeamista perustellaan päärakennuksen ja Punaisen huvilan osalta suojelutavoitteiden toteutumisella ja varastorakennuksen osalta rakennuksen käyttötarkoituksen ja koon vuoksi.

Päärakennuksessa poiketaan vähäisesti rakennuksen paloluokan P1 vaatimuksista kantavien rakenteiden osalta sekä poistumistielevyyksien osalta.

Kaikista rakennuksista on energiaselvitykset perusteluliitteineen.

Asemakaavassa tontille ei ole osoitettu rakennusoikeutta, vaan kerrosalan muodostavat tontin nykyiset rakennukset. Päärakennuksen ullakon käyttöönoton vuoksi kerrosala kasvaa. Toisaalta tontilta puretaan kaksi piharakennusta (joista toinen korvataan uudella) jolloin vapautuu kerrosalaa. Kerrosalan lisäys tontille verrattuna nykyiseen on yhteensä 196,0 kem² (20% tontin nykyisestä kerrosalasta).

Asemakaavassa tontin rakennuksille ei ole osoitettu kerroslukua. Niiden kerrosluku on nykyinen, päärakennuksessa ja Punaisessa huvilassa on kaksi kerrosta ja talousrakennuksissa yksi kerros.

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

Päärakennuksen uusi kerrosluku on kolme ullakon rakentamisen vuoksi.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeuden käyttö ja muutoksen laajuus
Rakennuspaikan kerrosala:
-Ei eritelty, rakennusten nykyinen kerrosala.
Käytetty kerrosala lisäkerrosaloineen, rakennuskohtaisesti eriteltynä:
-Laajuustiedot on laskettu mittaustiedoista
-Päärakennus: nykyinen kerrosala 622,1 kem2. Ullakon lisäkerrosala 203,3 kem2. Yhteensä 285,1 kem2.
-Punainen huvila: nykyinen kerrosala 278,0 kem2. Ei lisäystä kerrosalaan.
-Talousrakennus, ruumishuone": nykyinen kerrosala 48,9 kem2. Talousrakennus puretaan , kerrosala poistuu.
-Piharakennus, varasto: nykyinen kerrosala 33,2 kem2. Piharakennus puretaan, kerrosala poistuu.
-Uusi talousrakennus punaisen huvilan varaston tilalle: kerrosalan lisäys 58 kem2.
-Rakennusoikeuden lisäys tontille yht. 180,5 kem2

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
yleisten rakennusten kerrosalaa	900	261	82	1079

Autopaikat

Yhteensä	4
Rakennetaan	4

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	71 m ²
Tilavuus	734 m ³

Lausunnot

Lausunnon antaja

Kaupunginmuseo

Lausunnon antaja
Lausunto pvm

Kaupunkikuvaneuvottelukunta
31.08.2016

Aloittaminen

Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta hakemuksen liitteeksi toimitetussa lisäselvityksessä mainituin osin.

29.11.2016

22

Vakuuden laji	Tilivarojen panttaus
Vakuus	45000 euroa
Vakuuden perusteet	Rakentamisen aloittaminen niin pian kuin mahdollista syksyllä hyvien säiden aikaan

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustöiden suorittamiseen ennen päätöksen lainvoimaisuutta seuraavilta osin: päärakennuksen sisäpuoleiset valmistelevat työt, 1. kerroksen lattioiden rakentamisen aloittaminen, rakennevahvistusten ja roilojen valut, työmaatukikohdan rakentaminen, ullakon työtason rakentaminen, sääsuojan pystytys ja sisäpuolen suojaukset sekä konservointityöt.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- Värisuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus
 - lämpökaivon sijaintikatselmus

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

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle MRL:n 121§:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja myös kaupunginmuseosta. Aloituskokouksessa sovitaan järjestettävien välikatselmusten periaatteista, joihin kutsutaan kaupunginmuseon edustaja rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston edustajan lisäksi.

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

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

Ennen rakennusten lopullista värien valintaa tulee rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston edustajalle esittää tarkennettu kattava värytysuunnitelma.

Ennen julkisivun pinnoittamista on julkisivun väristä, rappaustavasta tai pystyrimoituksesta sekä ikkunapuitteiden väryksestä tehtävä riittävän suuret värimallivaihtoehdot ja valitut vaihtoehdot on hyväksyttävä paikan päällä. Tällöin tarkistetaan myös ikkunoiden ja ovien detaljit, sovitukset listoituksineen sekä värit.

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi. Ne liitetään kvv-suunnitelmiin, joissa esitetään lämpöpumpun edellyttämä laitetekniikka. Asiakirjojen perusteella rakennusvalvonta kirjallisesti ohjeistaa hankkeeseen ryhtyvää tarvittavista toimenpiteistä, joita poraustyössä on noudatettava terveellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

29.11.2016

24

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117§,118§, 121§,125§, 127 §,
133§,135§, 139 §, 144 § ja 175§

Liitteet

Valokuvia
Sijaintikartta
Kaupunginmuseon lausunto
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankekuvaus
Purettavat rakennukset
Hakemus rakennustyön aloittamiseksi ennen luvan
lainvoimaisuutta

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
02.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Jyrki Kauhanen
arkkitehti

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

29.11.2016

25

Tunnus	33-2536-16-A
Hakija	Helsingin Asumisoikeus Oy
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0397-0001 Kuninkaantammenkierto 4
Pinta-ala	4913 m ²
Kaava	Asemakaava 12150
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	7000 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue (A) Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa sekä viivytettävä hulevesiä sadepuutarhojen ja erilaisten viivytyksrakenteiden avulla.
Pääsuunnittelija	Kämäräinen Juha arkkitehti ArkOpen Oy

Rakennustoimenpide **Asuinkerrostalon, rivitalon, piharakennuksen ja maanalaisen autohallin rakentaminen**

Helsingin Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa Kuninkaantammen luoteisreunaan, alueen sisääntuloväylän varteen kahden korttelin kokonaisuutta (33396 ja 33397). Kokonaisuuteen kuuluu neljä tonttia, joille on suunniteltu neljä asuinkerrostaloa, kaksi rivitaloa sekä näitä palvelevat yhteistilat ja autopaikat. Rakennuslupaa haetaan kaikille tonteille yhtä aikaa.

Alueella sijaitsee vanhoja 1800-luvun rautakaivoskuoppia muinaisjäänteinä. Tarvittavat kaivaukset ja tutkimukset on viimeistelyt kesällä 2016. Museoviraston lausunnon mukaan rakentamiselle ei ole muinaismuistolain asettamaa estettä.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 26.10.2015 myöntämä poikkeamispäätös 33-2240-15-S koskee tontin 33397-1 tontin osalta autopaikkoja, perheasuntojen määrää ja keskipinta-alaa, rakennusoikeuden ylitystä, porrashuoneiden läpikuljettavuutta, harrastetilan sijoitusta, säilytettävää puustoa ja paikalla muuratun tiilen käyttöä julkisivumateriaalina. Päätöksen ehtona on ratkaisun korkeatasoinen kaupunkikuvallinen laatu.

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
---	--	---	---

Tontille rakennettava asuinkerrostalo on 4-6 -kerroksinen, viisiportaikkoinen lamellitalo. Rivitalo on kaksikerroksinen. Pihakannen ja osittain lamellitalon alle rakennetaan molempia kortteleita palveleva autohalli.

Pohjaratkaisu

Talopesula ja kaksi harrastetilaa sijaitsevat kerrostalon 1. kerroksessa. Kerrostalon pyykinkuivaustilat ja ulkoiluvälinevarastot on sijoitettu yleensä porrashuoneiden yhteyteen. Piharakennuksessa sijaitsee talosaunan lisäksi korttelien yhteinen talopesula ja harrastetila sekä porrashuone, jonka kautta molempien kortteleiden asukkaat pääsevät autohalliin.

Rakennetaan yhteensä 97 asumisoikeusasuntoa, joista 92 on kerrostalossa ja 5 rivitalossa. Suurikokoisin asunto on 4 h+kt+s 92,5 m² ja pienin 29,5 m²:n yksiö. Asuntojen keskipinta-ala on 62 m².

Rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa kerrostalon kellarikerrokseen, toinen 129 henkilölle ja toinen 62 henkilölle.

Julkisivut

Rakennukset ovat betonirakenteisia. Kerrostalon julkisivuissa vaihtelevat lämminsävyiset puhtaaksimuuratut tiilipinnat. Pihan asuntoterassien julkisivuissa on käytetty myös puuta. Rivitalon katujulkisivu on puhtaaksi muurattua tiiltä ja pihajulkisivu vaakapuupaneelia. Asuinrakennusten harjakatot ovat tumman harmaata konesaumattua peltiä. Piharakennuksessa on viherkatto ja julkisivut ovat vaakapuupaneelia.

Tontin käyttö

Piha-alueet on suunniteltu sekä asemakaavaa että Helsingin kaupungin hulevesistrategiaa noudattaen. Hulevesiä viivytetään ylivuotokaivolla varustetulla viivytyspainanteella ja tontin sisäisellä hulevesivarastolla. Pihalle muotoillaan sadepuutarha. Sadevettä hyödynnetään istutusten kasteluun.

Tontin 33397-2 pelastustie kulkee tontin 33397-1 kautta.

Pihakannen alle rakennettavassa autohallissa on tontin 33397-1 käytössä 25 autopaikkaa, joista 3 on LE-paikkoja. Lisäksi LPA-tontille rakennetaan 31 autopaikkaa. Yhteensä 233 polkupyöräpaikasta 185 sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin ja

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

29.11.2016

27

loput piha-alueelle.

Selvitykset

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

Selvitys rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta on toimitettu rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Selvitys Kuninkaantammenkierron aiheuttaman 32 dBA:n ääneneristysvaatimuksen toteuttamisesta on toimitettu lupahakemuksen liitteenä.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Energiaselvitysten mukaan asuinrakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B. Kerrostalon E-luku on 98 ja rivitalon 108. Suunnitelmassa on otettu huomioon asemakaavassa olevat matalaenergiarakentamiseen liittyvät vaatimukset. Uusiutuvan energian hyödyntämiseksi kerrostalon katolle asennetaan aurinkopaneeleita, joiden tuottama energia käytetään kiinteistösähköön.

Alueryhmä

Korttelikokonaisuuden viitesuunnitelmaa on käsitelty Kuninkaantammen alueryhmässä 27.4.2015 ja 25.5.2015. Viitesuunnitelman pohjalta haetun poikkeamispäätöksen jälkeen hanketta on käsitelty Kuninkaantammen alueryhmässä 18.3.2016, 16.5.2016 ja 13.9.2016. Alueryhmässä esille tuodut kommentit on otettu huomioon suunnittelutyön edetessä.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt korttelien 33396 ja 33397 muodostamaa kokonaisuutta 1.6.2016 ja 17.8.2016 (33-1364-16-E). Lausunto oli puoltava, mutta edellytti alueen sisääntulokorttelin kulman massoittelun ja aurinkopaneeleiden ryhmittelyn kehittämistä. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan toivomalla tavalla.

Kuuleminen

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

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
---	--	---	---

Poikkeamiset perusteluineen

Kaupunkisuunnitteluviraston poikkeamispäätöksessä 26.10.2015 hyväksytyn lisäksi ei muita poikkeamia ole.

Rakennusoikeus

7000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi asukkaiden käyttöön tulee rakentaa vähintään seuraavat yhteistilat:

- 1 talosauna / tontti
- 1 talopesula / korttelialue
- harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin.
2. pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja ja väestönsuojia sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia.
3. kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrosalatasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		7004		7004
lisäkerrosalaa 1		1152		1152
lisäkerrosalaa 2		1144		1144
lisäkerrosalaa 3		302		302
MRL 115 § 3 mom.		258		258

Autopaikat

Rakennetut	56
Kiinteistön ulkopuoliset	31
Yhteensä	56

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
S1	102	1
S1	52	1

29.11.2016

29

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 9860 m²
Tilavuus 31050 m³
Paloluokka P1 / P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1: P1

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2.

RakMK E1: P3

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 7.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 5.

Autosuoja RakMK E4

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä

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

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

Tarkennettu hulevesisuunnitelma sekä piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

Ennen rakennusten osittaistakaan käyttöönottoa tulee varmistaa toimitetun rasitekaavion mukaisten, korttelin tonttien välisten yhteisjärjestelyjen pysyvyys.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1, minkä vuoksi asuinrakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään käyttöönottokatselmuksessa.

Energiaselvitykset on päivitettävä ennen rakennusten käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

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

29.11.2016

31

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Poikkeamispäätös
Asuinhuoneistot-lomake (RH2)
Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Museoviraston lausunto
Hankeselostus
Alueryhmän muistio

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
02.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Pirjo Pekkarinen-Kanerva
arkkitehti
puh. 310 26421

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmögatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

29.11.2016

32

Tunnus	33-2537-16-A
Hakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0397-0002 Sienakuja 4
Pinta-ala	3144 m ²
Kaava	Asemakaava 12150
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	3800 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue (A) Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa sekä viivytettävä hulevesiä sadepuutarhojen ja erilaisten viivytyksrakenteiden avulla.
Pääsuunnittelija	Kämäräinen Juha arkkitehti ArkOpen Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon ja maanalaisen autohallin rakentaminen

Helsingin Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa Kuninkaantammen luoteisreunaan, alueen sisääntuloväylän varteen kahden korttelin kokonaisuutta (33396 ja 33397). Kokonaisuuteen kuuluu neljä tonttia, joille on suunniteltu neljä asuinkerrostaloa, kaksi rivitaloa sekä näitä palvelevat yhteistilat ja autopaikat. Rakennuslupaa haetaan kaikille tonteille yhtä aikaa.

Alueella sijaitsee vanhoja 1800-luvun rautakaivoskuoppia muinaisjäänteinä. Tarvittavat kaivaukset ja tutkimukset on viimeistelyt kesällä 2016. Museoviraston lausunnon mukaan rakentamiselle ei ole muinaismuistolain asettamaa estettä.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 26.10.2015 myöntämä poikkeamispäätös 33-2244-15-S koskee tontin 33397-2 autopaikkoja, perheasuntojen määrää ja keskipinta-alaa, rakennusoikeuden ylitystä, porrashuoneiden läpikuljettavuutta, pistetalon kerroslukua, säilytettävää puustoa ja paikalla muuratun tiilen käyttöä julkisivumateriaalina. Päätöksen ehtona on ratkaisun korkeatasoinen kaupunkikuvallinen laatu.

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

Rakennettavista 4-kerroksisista asuinkerrostaloista toinen on kaksiportaikkoinen lamellitalo ja toinen pistetalo. Pihakannen ja osittain lamellitalon alle rakennetaan molempia kortteileita palveleva autohalli.

Pohjaratkaisu

Talosauna ja kerhotila on suunniteltu lamellitalon 1. kerrokseen. Jätehuone sijoitetaan pistetalon pihakerrokseen. Talopesula rakennetaan viereisen tontin 33397-1 piharakennukseen. Pyykinkuivaustilat ja ulkoiluvälinevarastot on sijoitettu lamellitalon porrashuoneiden yhteyteen.

Rakennetaan yhteensä 58 vuokra-asuntoa, joista suurikokoisin on 4 h+kt 83 m² ja pienin 38 m²:n kaksio. Asuntojen keskipinta-ala on 56,6 m².

S1-luokan väestönsuoja 102 henkilölle rakennetaan lamellitalon kellarikerrokseen.

Julkisivut

Kerrostalot ovat betonirakenteisia. Julkisivuissa vaihtelevat lämminsävyiset puhtaaksimuuratut tiilipinnat. Pihan asuntoterassien julkisivuissa on käytetty myös puuta. Harjakatot ovat tumman harmaata konesaumattua peltiä.

Tontin käyttö

Piha-alueet on suunniteltu sekä asemakaavaa että Helsingin kaupungin hulevesistrategiaa noudattaen. Hulevesiä viivytetään ylivuotokaivolla varustetulla viivytyspainanteella ja tontin sisäisellä hulevesivarastolla. Pihalle muotoillaan sadepuutarha. Sadevettä hyödynnetään istutusten kasteluun.

Pihakannen alle rakennettavassa autohallissa on tontin 33397-2 käytössä 14 autopaikkaa, joista 2 on LE-paikkoja. Lisäksi LPA-tontille rakennetaan 13 autopaikkaa. Yhteensä 128 polkupyöräpaikasta 108 sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin ja loput piha-alueelle.

Selvitykset

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

Selvitys rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta on toimitettu rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Energiaselvitysten mukaan lamellitalon suunniteltu energiatehokkuusluokka on B (E-luku 95) ja pistetalon C (E-luku 103). Suunnitelmassa on otettu huomioon asemakaavassa olevat matalaenergiarakentamiseen liittyvät vaatimukset. Uusiutuvan energian hyödyntämiseksi kerrostalon katolle asennetaan aurinkopaneeleita, joiden tuottama energia käytetään kiinteistösähköön.

Alueryhmä

Korttelikokonaisuuden viitesuunnitelmaa on käsitelty Kuninkaantammen alueryhmässä 27.4.2015 ja 25.5.2015. Viitesuunnitelman pohjalta haetun poikkeamispäätöksen jälkeen hanketta on käsitelty Kuninkaantammen alueryhmässä 18.3.2016, 16.5.2016 ja 13.9.2016. Alueryhmässä esille tuodut kommentit on otettu huomioon suunnittelutyön edetessä.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt korttelien 33396 ja 33397 muodostamaa kokonaisuutta 1.6.2016 ja 17.8.2016 (33-1364-16-E). Lausunto oli puoltava, mutta edellytti aurinkopaneelien ryhmittelyn kehittämistä. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan toivomalla tavalla.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kaupunkisuunnitteluviraston poikkeamispäätöksessä 26.10.2015 hyväksytyyn lisäksi ei muita poikkeamia ole.

Rakennusoikeus

3800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi asukkaiden käyttöön tulee rakentaa vähintään seuraavat yhteistilat:

- 1 talosauna / tontti
- 1 talopesula / korttelialue

- harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin.
 2. pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja ja väestönsuojia sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia.
 3. kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrosalatasanne saa riittävästi luonnonvaloa.
- Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3809		3809
lisäkerrosalaa 1		716		716
lisäkerrosalaa 2		659		659
lisäkerrosalaa 3		161		161
MRL 115 § 3 mom.		171		171

Autopaikat

Rakennetut	27
Kiinteistön ulkopuoliset	13
Yhteensä	27

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
S1	82	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5517 m ²
Tilavuus	18411 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2.

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

Autosuoja RakMK E4

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

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

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

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

rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

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

Tarkennettu hulevesisuunnitelma sekä piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

Ennen rakennusten osittaistakaan käyttöönottoa tulee varmistaa toimitetun rasitekaavion mukaisten, korttelin tonttien välisten yhteisjärjestelyjen pysyvyys.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1, minkä vuoksi asuinrakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään käyttöönottokatselmuksessa.

Energiaselvitykset on päivitettävä ennen rakennusten käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Poikkeamispäätös
Asuinhuoneistot-lomake (RH2)
Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Museoviraston lausunto
Hankeselostus
Alueryhmän muistio

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 02.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

29.11.2016

38

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pirjo Pekkarinen-Kanerva
arkkitehti
puh. 310 26421

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

29.11.2016

39

Tunnus	33-2540-16-A
Hakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0396-0001 Taidemaalarinkatu 2
Pinta-ala	3848 m ²
Kaava	Asemakaava 12150
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	5200 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue (A) Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa sekä viivytettävä hulevesiä sadepuutarhojen ja erilaisten viivytyrakenteiden avulla.
	Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään puolet yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.
Pääsuunnittelija	Viita Petri arkkitehti ArkOpen Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon, rivitalon ja piharakennuksen rakentaminen

Helsingin Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa Kuninkaantammen luoteisreunaan, alueen sisääntuloväylän varteen kahden korttelin kokonaisuutta (33396 ja 33397). Kokonaisuuteen kuuluu neljä tonttia, joille on suunniteltu neljä asuinkerrostaloa, kaksi rivitaloa sekä näitä palvelevat yhteistilat ja autopaikat. Rakennuslupaa haetaan kaikille tonteille yhtä aikaa.

Alueella sijaitsee vanhoja 1800-luvun rautakaivoskuoppia muinaisjäänteinä. Tarvittavat kaivaukset ja tutkimukset on viimeistelty kesällä 2016. Museoviraston lausunnon mukaan rakentamiselle ei ole muinaismuistolain asettamaa estettä.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 26.10.2015 myöntämä poikkeamispäätös 33-2239-15-S koskee tontin 33396-1 perheasuntojen määrää ja keskipinta-alaa, rakennusoikeuden ylitystä, yhteistilojen sijoittamista, kerrostalon kerroslukua ja

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

paikalla muuratun tiilen käyttöä julkisivumateriaalina. Päätöksen ehtona on ratkaisun korkeatasoinen kaupunkikuvallinen laatu.

Tontille rakennettava asuinkerrostalo on 4-kerroksinen ja neliportaikkoinen lamellitalo. Rivitalo on kaksikerroksinen.

Pohjaratkaisu

Talosauna sijaitsee piharakennuksessa. Kerhotila ja talopesula on sijoitettu tontilla 33397-1 sijaitsevaan piharakennukseen. Kerrostalon porrashuoneiden yhteydessä on pyykinkuivaustila ja ulkoiluvälinevarasto. Kuninkaantammenkierron ja Taidemaalarinkadun kulmaan on suunniteltu liiketila.

Rakennetaan yhteensä 79 vuokra-asuntoa, joista 72 on asuinkerrostalossa ja 7 rivitalossa. Suurikokoisin asunto on 4 h+kt 93 m² ja pienin 28 m²:n yksiö. Asuntojen keskipinta-ala on 57,3 m².

S1-luokan väestönsuoja 139 henkilölle rakennetaan pihan huoltorakennukseen.

Julkisivut

Rakennukset ovat rungoltaan betonirakenteisia. Kerrostalon julkisivuissa vaihtelevat lämminsävyiset puhtaaksimuuratut tiilipinnat. Rivitalon katujulkisivu on puhtaaksi muurattua tiiltä ja pihajulkisivu vaakapuupaneelia. Harjakatot ovat tumman harmaata konesaumattua peltiä. Piharakennuksen julkisivut ovat pääosin pystypuupaneelia. Piharakennuksessa ja rivitaloasuntojen ulkovarastoissa on viherkatot.

Tontin käyttö

Piha-alueet on suunniteltu sekä asemakaavaa että Helsingin kaupungin hulevesistrategiaa noudattaen. Hulevesiä viivytetään ylivuotokaivolla varustetulla viivytyispainanteella ja tontin sisäisellä hulevesivarastolla. Pihalle muotoillaan sadepuutarha. Sadevettä hyödynnetään istutusten kasteluun.

Tontin autopaikat sijaitsevat pääosin viereisessä korttelissa 33397. Autopaikoista 18 rakennetaan maanalaiseen autotalliin ja 19 LPA-alueelle. Koska yhteiset autopaikat sijaitsevat melko etäällä, pihalle rakennetaan lisäksi yksi LE-autopaikka. Yhteensä 174 polkupyöräpaikasta puolet sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin ja loput piha-alueelle.

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

Selvitykset

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

Selvitys rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta on toimitettu rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Selvitys Kuninkaantammenkierron aiheuttaman 32 dBA:n ääneneristysvaatimuksen toteuttamisesta on toimitettu lupahakemuksen liitteenä.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Energiaselvitysten mukaan asuinrakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B. Kerrostalon E-luku on 95 ja rivitalon 105. Suunnitelmassa on otettu huomioon asemakaavassa olevat matalaenergiarakentamiseen liittyvät vaatimukset. Uusiutuvan energian hyödyntämiseksi kerrostalon katolle asennetaan aurinkopaneeleita, joiden tuottama energia käytetään kiinteistösähköön.

Alueryhmä

Korttelikokonaisuuden viitesuunnitelmaa on käsitelty Kuninkaantammen alueryhmässä 27.4.2015 ja 25.5.2015. Viitesuunnitelman pohjalta haetun poikkeamispäätöksen jälkeen hanketta on käsitelty Kuninkaantammen alueryhmässä 18.3.2016, 16.5.2016 ja 13.9.2016. Alueryhmässä esille tuodut kommentit on otettu huomioon suunnittelutyön edetessä.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt korttelien 33396 ja 33397 muodostamaa kokonaisuutta 1.6.2016 ja 17.8.2016 (33-1364-16-E). Lausunto oli puoltava, mutta edellytti Kuninkaantammenkierron ja Taidemaalarinkadun kulma-aiheen ja aurinkopaneelien ryhmittelyn kehittämistä. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan toivomalla tavalla.

Kuuleminen

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

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kaupunkisuunnitteluviraston poikkeamispäätöksessä 26.10.2015 hyväksytyn lisäksi ei muita poikkeamia ole.

Rakennusoikeus

5200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi asukkaiden käyttöön tulee rakentaa vähintään seuraavat yhteistilat:

- 1 talosauna / tontti
- 1 talopesula / korttelialue
- harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin.
2. pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja ja väestönsuojia sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia.
3. kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrosalatasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
4. rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakentaa liike- ja työtiloja sekä julkisia palveluja enintään 10 % sallitusta kerrosalasta.
5. kaavaan merkityn rakennusalan (par) ylimpään kerrokseen saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5210		5210
lisäkerrosalaa 1		553		553
lisäkerrosalaa 2		112		112
lisäkerrosalaa 3		210		210
lisäkerrosalaa 4		43		43
lisäkerrosalaa 5		24		24
MRL 115 § 3 mom.		246		246

29.11.2016

43

Autopaikat	Rakennetut	38
	Kiinteistön ulkopuoliset	37
	Yhteensä	38

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	112	2

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6558 m ²
Tilavuus	23960 m ³
Paloluokka	P1 / P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1: P1

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2.

RakMK E1: P3

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 7.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 5.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

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

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

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

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.

Tarkennettu hulevesisuunnitelma sekä piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

Ennen rakennusten osittaistakaan käyttöönottoa tulee varmistaa toimitetun rasitekaavion mukaisten, korttelin tonttien välisten yhteisjärjestelyjen pysyvyys.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1, minkä vuoksi asuinrakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään käyttöönottokatselmuksessa.

29.11.2016

45

Energiaselvitykset on päivitettävä ennen rakennusten käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Poikkeamispäätös
Asuinhuoneistot-lomake (RH2)
Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Museoviraston lausunto
Hankeselostus
Alueryhmän muistio

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 02.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Pirjo Pekkarinen-Kanerva
arkkitehti
puh. 310 26421

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

29.11.2016

46

Tunnus	40-0837-16-S
Hakija	Kiinteistö Oy Auroranlinna
Rakennuspaikka	Suutarila, 091-040-0135-0001 Kämnerinkuja 4
Pinta-ala	3807 m ²
Kaava	9225
Lainvoimaisuus	1987
Sallittu kerrosala	4400 m ²
Rakennettu kerrosala	4362 m ²
Alueen käyttö	AK; Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Pantzar Jari arkkitehti Lohman Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asemakaavasta poikkeaminen asuinkerrostalojen korttelialueella

Haetaan lupaa asuinkerrostalon maantasokerroksessa sijaitsevan toimistotilan osan (200 k-m²) muuttamiseksi asuinkäyttöön.

Hakijan perustelu

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että liike- ja toimistotilalle ei ole alueella riittävästi kysyntää, toisin kuin asunnoille.

Asemakaava

Alueella on voimassa 30.3.1987 vahvistettu asemakaava nro 9225. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontille 40135/1 on asemakaavaan määritelty rakennusoikeus lukusarjalla 3900 + 500, jossa edellinen luku osoittaa korttelinosan asuinhuoneistojen kerrosalan neliömetreinä sekä jälkimmäinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetreinä. Liikehuoneistojen kerrosala tulee sijoittaa maanpäälliseen kellarikerrokseen.

Vuonna 1984 rakennettu asuinkerrostalo sijaitsee Tapulikaupungin keskeisen raitin (Maatullinkuja) varrella. Maantasokerroksen liike- ja toimistotiloissa on Maatullinkujalle näkyvät näyteikkunat.

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
---	--	---	---

Hakijan tarkoituksena on muuttaa maantasokerroksessa rakennusrungon keskiosalla sijaitsevia toimistotiloja asunnoiksi. Niihin liittyviä asuntopihoja rajataan Maatullinkujan suuntaan uusilla aidoilla ja istutuksilla. Rakennuksen päätyihin jääviä liikehuoneisto- ja varastotiloja järjestellään uudelleen.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta eri käyttötarkoituksille määritetyn rakennusoikeuden lukusarjan arvoista siten, että asuinhuoneistojen kerrosala ylittyy 196 neliometriä, noin 5% rakennusoikeudesta, ja liikehuoneistojen kerrosalaksi jää 296 neliometriä, noin 59 % rakennusoikeudesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa lausunnossaan, että haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska toimitilasta asunnoiksi muutettavat huoneistot todetaan soveltuvan käyttötarkoituksen muutokseen. Parhaiten näkyville paikoille rakennuksen päädyissä jää edelleen riittävästi liiketilaa. Myös liiketilojen lukumäärä jää rakennuksessa ennalleen, mutta niiden vuokrattavuus paranee. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että haettu toimenpide ei olennaisesti muuta tai heikennä Maatullinkujan varren julkista luonnetta ja liiketilojen riittävää tarjontaa.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta edellyttäen, että uusien asuntojen ulkotilaa rajaavat seinämät ja niihin liittyvät istutukset jäsennellään raitin julkinen luonne huomioiden.

Kuuleminen

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

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

29.11.2016

48

kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluvirasto
Lausunto pvm 05.08.2016
Lausunnon tulos puollettu

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun poikkeamispäätöksen.

Rakennuslautakunta myöntää haetun poikkeamisen maantasokerroksessa sijaitsevan toimistotilan osan (200 k-m²) muuttamiseksi asuinkäyttöön poiketen asemakaavassa määrätyn rakennusoikeuden kerrosalajakaumasta.

Jatkosuunnitelmassa tulee ottaa huomioon kaupunkisuunnitteluviraston lausunnon maininta uusien asuntojen ulkotilaa rajaavien seinämien ja niihin liittyvien istutusten jäsentelystä raitin julkinen luonne huomioiden.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 172 §, 173 § ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 §, 88 §

Liitteet

Sijaintikartta
Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
Luonnos asemapiirros
Selvitys poikkeamisesta ja perustelut

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

29.11.2016

49

Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 02.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Virpi Vartio lupa-arkkitehti puh. 310 26431

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

29.11.2016

50

Tunnus	41-2848-16-P
Hakija	XXX XX DDD DD GGG GG FFF FF
Rakennuspaikka	Suurmetsä, 091-041-0028-0006 Simakuja 1
Pinta-ala	1512 m ²
Kaava	7460
Lainvoimaisuus	1977
Rakennettu kerrosala	150 m ²
Alueen käyttö	Erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue (AO)

Toimenpide **Asuinrakennuksen ja autotallirakennuksen purkaminen**

Haetaan lupaa 1950 -luvulla rakennetun asuinpientalon purkamiselle.

Suunnitteilla on uudisrakennuksen rakentaminen.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha (asemakaavan numero 7460 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 Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys ja sijainti huomioon ottaen.

Päätösehdotus Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:
- aloittamisilmoitus

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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

- loppukatselmus

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

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

Hakija huolehtii tontin havu- ja marjapuiden suojaamisesta istutettavalla alueella, mikäli puita tuhoutuu tilalle on istutettava uudet.

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.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Jos uudisrakentaminen ei käynnisty heti purkamistyön jälkeen, tulee rakennuspaikka maisemoida 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

Valokuvia

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

29.11.2016

52

	Sijaintikartta Asemapiirustus sähköpostikannanotto kaupunkisuunnitteluvirastolta
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 02.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Anne Karppinen rakennusmestari puh. 310 26407

29.11.2016

53

Tunnus	49-1844-16-A
Hakija	Helsingin Kaupungin asunnot Oy
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0048-0004 Gunillantie 16
Pinta-ala	3573 m ²
Kaava	11888
Lainvoimaisuus	2010
Sallittu kerrosala	5400 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Tiuri Ulpu arkkitehti Arkk tsto Tiuri & Lommi Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

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

Pohjaratkaisu ja julkisivut

Asuntoja on 81 kpl. Huoneistojen keskipinta-ala on 56,3 m².
Asunnot ovat kooltaan 37,5 - 95 m².

Pihan puolella alimmissa kerroksissa on kaksi saunaosastoa ja pesula Kerhotila sijoittuu kadun varteen pohjoispäähän. Lastenvaunuvarastot ja kuivaushuoneet ovat porraskohtaiset. Ulkoiluvälinevarastoista on yhteys pihalle tai kadulle. Väestönsuoja ja irtainvarastot ovat pohjakerroksessa. Ilmanvaihtokonehuoneet sijaitsevat lamellikohtaisesti rakennuksen katolla pihan puolella.

Julkisivujen päämateriaali on tiilen päälle tehty ohutrappaus, joka on pitkällä sivuilla vaalea ja päädyissä värillinen. Sisäänvedettyjen parvekkeiden seinät ja sisääntulosyvennykset kadun puolella sekä sisäänvedot porrashuoneiden kohdalla pihan puolella ovat pinnoitettua betonia eri väreissä.

Tontin käyttö

Asemakaavan vaatimus on yhteensä 45 autopaikkaa.
Suunnitelmassa on yhteensä 45 autopaikkaa, joista 18 on

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

sijoitettu LPA-tontille avopaikkoihin ja 27 autopaikkaa on sijoitettu alueen pysäköintilaitokseen. Ajoyhteydet tontille sijaitsevat tontin koillis- ja luoteiskulmissa.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus on 1pp/ 30 kem2 eli 180 pp. Polkupyöräpaikoista 147 sijaitsee sisätiloissa ulkoiluvälinevarastoissa ja 34 ulkona säältä suojassa.

Pihalle on suunniteltu jätteiden imusiirtojärjestelmän keräyspiste.

Selvitykset

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

Hankkeesta on neuvoteltu pelastuslaitoksella. Muistio neuvottelusta on toimitettu rakennusvalvontavirstoon.

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

Rakennus ylittää rakennusalueen rajan. Ylitys on suurimmillaan 0,45 metriä. Lisäksi parvekkeet ovat kokonaan rakennusalueen rajan ulkopuolella, jolloin ne ylittävät rakennusrajan Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen sallimaa 1,2 metrin ylitystä enemmän. Kaikki ylitykset ovat pihan suuntaan.

Lisäksi on vähäisiä poikkeamisia liittyen porrashuoneiden 20m2 ylittävän osan suuruuteen, talopesulan sijaintiin ja ilmanvaihtokonehuoneratkaisuihin.

Hakija perustelee poikkeamisia porrashuoneiden valoisuudella, sisääntuloalueiden suojaisuudella, asumisviihtyisyydellä, esteettömän reitin muodostamisella ja arkkitehtonisen aiheen muodostamisella.

Kaavoittaja on puoltanut poikkeuksia alueryhmäkäsittelyn yhteydessä.

Rakennusoikeus

5400 k-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		5400		5400
lisäkerrosalaa 1		440		440
lisäkerrosalaa 2		904		904
lisäkerrosalaa 3		394		394

Autopaikat

Yhteensä	45
Rakennetaan	45

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
S1	108	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7136 m ²
Tilavuus	22923 m ³
Paloluokka	P1

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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 taseaselvityksessä on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

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.

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.

Ennen rakennuksessa käytettyjen värien lopullista valintaa tulee rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston edustajalle esittää tarkennettu kattava väriyysuunnitelma. Mikäli tällöin katsotaan tarpeelliseksi, voidaan vielä määrätä paikalla pidettäväksi erillinen värimallikatselmus.

Aloituskokouksessa hakijan tulee esittää luonnonmukaisena säilytettävän alueen työmaa-aikaiset suojausjärjestelyt.

Savunpoiston ohjaussuunnitelma on hyväksyttävä pelastuslaitoksella.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Sijaintikartta
Hankekuvaus

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

29.11.2016

58

Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 02.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Jyrki Kauhanen arkkitehti

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

29.11.2016

59

Tunnus	49-2887-16-P LP-091-2016-06614
Hakija	As Oy Laajasalon Greija, Helsinki
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0003-0010-M-0501 Humalniementie 12
Pinta-ala	1305 m ²
Kaava	8794
Lainvoimaisuus	1984
Rakennettu kerrosala	418 m ²
Alueen käyttö	Asuinpientalojen korttelialue (AP) m 400 merkintä osoittaa, että tontin kerrosalasta on varattava 400 m ² myymälätiloja varten
Pääsuunnittelija	Niemeläinen Aleksi Ilmari arkkitehti Poseidon Helsinki Oy

Toimenpide

Myymälärakennuksen purkaminen

Tontilta puretaan v. 1977 rakennettu 1-kerroksinen myymälärakennus.

Suunnitteilla on uudisrakennuksen rakentaminen.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha (asemakaavan numero 8794 v. 1984).

Hakija huolehtii työmaan aitaamisesta ja kaivuutöissä huomioidaan johtokarttaan merkityt naapurin puolelta tulevat putkistot ja sähköjohdot.

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

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

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

29.11.2016

60

Kuuleminen

Hakija on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapuritontin haltijat ovat esittäneet hakemuksesta seuraavat huomautukset:

Kiinteistö 49003/8 toivoo purettavan/rakennettavan tontin ja oman tontin rajalle työnaikaista aitaa, joka rajaa alueen.

Kiinteistö 49003/10 toivoo huomioitavan etteivät putkistot ja sähköjohdot sekä maanalaiset järjestelmät vaurioidu purkutyössä.

Hakija on kirjallisesti ilmoittanut ottavansa huomioon naapurikiinteistöjen huomautukset.

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Helsingin kaupunginmuseo
03.11.2016
ei huomautettavaa

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
28.10.2016
puollettu

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 ja että kohteelle nimetään erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö.

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

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

29.11.2016

61

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

Purkamistyön yhteydessä hakijan on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämisestä.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Jos uudisrakentaminen ei käynnisty heti purkamistyön jälkeen, tulee rakennuspaikka maisemoida viimeistään ennen loppukatselmusta.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureilla tontilla 49003/8 ja 49003/10.

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 §, 139 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 § ja 69 §

Liitteet

Sijaintikartta
Kaupunginmuseon lausunto
Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
Asemapiirros
Valokuva

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 02.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Anne Karppinen
rakennusmestari
puh. 310 26407

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

29.11.2016

62

Tunnus	54-2397-16-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Kahvitauko
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0099-0009 Kahvipavunkuja 2
Pinta-ala	13189 m ²
Kaava	11727
Lainvoimaisuus	2008
Sallittu kerrosala	23000 m ²
Rakennettu kerrosala	20533 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Huuhtanen Juha arkkitehti Arkk tsto HVM Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen osana suurempaa korttelihanketta

Vuosaaren Kahvikortteleiden Arabica-kortteliin (yksi tontti) rakennetaan neljännessä vaiheessa kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jossa on 59 omistusasuntoa, joiden keskipinta-ala on 63,9 m² (26 - 98 m²).

Arabica-korttelin vuokra-asuntojen osalta on kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö myöntänyt 1.11.2016 poikkeamispäätöksen 54-642-16-S, minkä mukaan koko tontin vuokra-asuntojen kokonaiskeskipinta-alaksi on hyväksytty 51 m² ja myytävien kohteiden (mm. tämä kohde) kokonaiskeskipinta-alaksi 64 m². Selvitys keskipinta-alaa koskevasta poikkeamishdon täyttymisestä on lupapäätöksen liitteenä.

Kyseisellä poikkeamispäätöksellä on hyväksytty myös koko korttelia koskevat vähäisemmät poikkeamiset vesikaton korkeusaseman, kulkuaukkojen sijainnin, autopaikkojen lukumäärän ja päiväkodin rakentamatta jättämisen osalta.

Tämä tontti muodostaa myöhemmin hallinnanjakosopimuksella kuuden rakennuksen ja yhtiön kokonaisuuden. Korttelikokonaisuuteen liittyy maanalainen paikoitushalli, jolle on haettu erillinen rakennuslupa 54-3852-14-A, minkä yhteydessä on esitetty erityisesti pysäköintihalliin ja pihaan liittyvä vaiheistussuunnitelma sekä pihan kokonaissuunnitelma.

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
---	--	---	---

Vaiheittain rakennettavan paikoitushallin kannen maanpäälliset väliaikaiset pihajärjestelyt on esitetty tämän luvan pääpiirustuksissa.

Betonirunkoisen rakennuksen julkisivut ovat kadun puolella puhtaaksi muurattua, valkoista tiiltä ja pihan puolella profiloituja valkobetonisandwich-elementtejä. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinien betonipinta on mustikan sininen ja lisäksi julkisivujen vähäisissä osissa on käytetty osittain vaalean ruskeaa puuverhousta sekä pihan puoleisten sisäänkäyntien yhteydessä tehosteväritettyä betonia. Asuntoparvekkeet lasitetaan.

Rakennus on esteetön. Sisäänkäynnit porrashuoneisiin pihan puolelta sekä autohallista ovat esteettömät.

Väestönsuojapaikat 138 henkilölle sijaitsevat As Oy Kanellassa (RATU 64252, rakennuslupa 54-3181-15-A).

Irtaimistovarastot, kaksi kuivaushuonetta ja tekniset tilat ja osa ulkoiluvälinevarastoista ovat kellarissa. Maantasokerroksessa on asukkaiden talosauna (31 saunatonta asuntoa), erillinen kerhotila ja ulkoiluväline- sekä polkupyörävarastot kunkin porrashuoneen yhteydessä. Maantasokerroksessa on lisäksi kaksi liiketilaa.

Maantasokerroksessa sijaitseva jätehuone palvelee myös viereistä taloyhtiötä.

Pysäköintihallissa on varattu tälle rakennukselle 46 autopaikkaa, joista kaksi on mitoitettu liikkumisrajoitteisille. Polkupyörille on 165 paikkaa sisätiloissa ja 35 paikkaa kiinteissä ulkotelineissä.

Rakenteellisen turvallisuuden alustavan riskiarvion mukaan riskitasoluokka on alin R1(1-3) ja energiaselvityksen mukaan energiatehokkuusluokka on C (E-luku 116). Projektin suunnitteluvaiheen kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettu.

Hakijan ilmoituksen mukaan korttelin viidennen vaiheen (vuokrakohde Iltakahvi) tullaan toteuttamaan ennen tämän rakennuksen rakentamista. Rakennusten välisestä seinärakenteesta on annettu erillinen lupamääräys tässä luvassa.

Korttelin muut tekniset selvitykset on esitetty ensimmäisen vaiheen rakennusluvan yhteydessä.

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

29.11.2016

64

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut hankekokonaisuuden luonnossuunnitelmaa 2.7.2014 antamassaan ennakkolausunnossa.

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

Rakennusoikeus 23000 m² Asuinkerrosala

2300 m² Asunnon ulkopuoliset, asukkaita palvelevat tilat (enintään 10 % sallitun kerrosalan lisäksi)

2300 m² Myymälä-, toimisto-, palvelu-, kokoontumis-, työ- ja jätetuonetilat (enintään 10 % sallitun kerrosalan lisäksi; kuitenkin vähintään 230 m² = 1 %)

345 m² Kerhotilat (vähintään 1,5 % sallitun kerrosalan lisäksi)

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
tekniset tilat	271	68		339
Asumista palveleva tila	1493	563		2056
Porrash. 15 m ² ylit.	855	288		1143
Asuinkerrosala	11229	4365		15594
Jätetila		75		75
Kerhotilakerrosalaa	104	106		210
Työtilakerrosalaa	196	194		390
Ulkoseinän 250 mm ylit.	707	228		935

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5887 m²
Tilavuus 17600 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 yleisesti sarake 3, irtaimistovarastojen ja jätetuoneen osalta sarake 2.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 yleisesti sarake 3, irtaimistovarastojen ja jätetuoneen osalta sarake 2.

29.11.2016

65

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- tarkennettu pihasuun.

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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

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

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.

Mikäli korttelin viidennen vaiheen rakennusta (Iltakahvi) ei toteuteta ennen tämän rakennuksen rakentamista, tulee hakijan esittää näiden rakennusten välisestä seinärakenteesta määräykset täyttävä tilapäinen tai muu pysyvä rakenneratkaisu.

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

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on autohallin rakennusluvassa 54-3852-14-A olevat tämän rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat sekä piha-alue oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksytty tilapäisjärjestely.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 134 § ja 135 §

Liitteet

Poikkeamispäätös
Sijaintikartta
Selvitys poikkeamisedon täyttymisestä
Asuinhuoneistotietojen korjausilmoitus

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 02.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

29.11.2016

67

Käsittelijä

Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321

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

29.11.2016

68

Aiempi käsittely: 18.10.2016 § 325
Tulos:Esittelijä poistanut asian esityslistalta.

Tunnus 13-0026-16-OIK

Muutoksenhakija Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 30

Rakennuspaikka Etu-Töölö, 091-013-0449-0027
Runeberginkatu 30

Pinta-ala 1217 m²

Kaava 7457

Lainvoimaisuus 1977

Sallittu kerrosala 3650 m²

Rakennettu kerrosala 5092 m²

Muutoksenhaun kohde
13-2136-16-C

Päätätjä Lupayksikön viranhaltijoiden päättämät rakennusluvut ja
toimenpideluvat

Päätöspvm 23.08.2016 § 369

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

RAKENNUSPAIKKA JA MUUTOKSENHAUN ALAINEN
TOIMENPIDELUPA

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

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmogatan 13

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

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

valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa RKY 2009.

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

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

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

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

OIKAISUVAATIMUS

Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 30 hakee oikaisua rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston lupayksikön arkkitehdin päätökseen 9.9.2016 saapuneella oikaisuvaatimuskirjelmällä. Yhtiö vaatii, että sille on annettava lupa uusia hakemuksensa mukaisesti asuinrakennuksen kaikki asuntojen ja porrashuoneiden ikkunat sekä parvekkeiden ovet puualumiini-ikkunoiksi ja -oviksi. Yhtiö perustelee vaatimuksiaan seuraavasti:

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

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

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

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

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

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

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

Huolimatta siitä, että suojelumääräyksessä ei ole julkisivun muuttamiskieltoa, yhtiö on halunnut ikkunavaihdokset tehtäväksi niin, että julkisivumuutoksia alkuperäiseen nähden ei tule tai että muutokset ovat mahdollisimman vähäiset. Tarkoitus on myös

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

palauttaa alkuperäiset ikkunajaot rakennukseen. Missään tapauksessa ikkunoiden vaihdon seurauksena rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tai kaupunkikuvaa ei turmella.

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

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

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

Oikaisuvaatimus liitteineen on esityslistan liitteenä.

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

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää hylätä Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 30 oikaisuvaatimuksen.

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikalla on voimassa 14.11.1977 vahvistettu asemakaava numero 7457, jonka mukaan kyseessä on tontti, jolla oleva rakennus on historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Lisäksi Etu-Töölön kerrostaloalue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) ja Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue.

ETU-TÖÖLÖN KORJAUSTAPAOHJEET

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

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

Vanhat puuikkunat tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennuksen ominaispiirteiden kannalta keskeisiä asioita ovat ikkunoiden alkuperäinen materiaali, ikkunan asennustapa, karmi- ja puitejako, valoaukkojen ja puitteiden mitat ja liitokset, helotus sekä lasitustapa. Ikkunoiden väri määräytyy rakentamisajankohdan ja alkuperäisen värin perusteella. Ikkunoita uusittaessa tulee selvittää alkuperäisten ikkunoiden malli karmi- ja puitejakoineen sekä alkuperäinen väri. Ikkunoiden uusiminen kannattaa rajoittaa vain niihin julkisivuihin tai julkisivun osiin, joissa se on teknisistä syistä välttämätöntä. Uusien ikkunoiden yksityiskohdat tulee suunnitella huolellisesti tavoitteena ikkunoiden alkuperäinen malli ja materiaali.

Uusittavien ikkunoiden ulkonäön, materiaalin, mitoituksen ja yksityiskohtien suunnittelusta tulee tarvittaessa neuvotella rakennusvalvontaviranomaisten kanssa ja selvittää mahdollisen toimenpideluvan tarve. Uusittavasta ikkunasta on syytä tehdä malli-ikkuna-asennus. Malli-ikkuna kannattaa hyväksyttää kaupunginmuseossa ja rakennusvalvontavirastossa.

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

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

KAUPUNKIKUVANEUVOTTELUKUNNAN JA KAUPUNGINMUSEON LAUSUNNOT

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

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa hanketta kokouksessaan 5.2.2014. Tuolloinen suunnitelma on ollut uusia korjaushankkeessa 1960-luvulla vaihdetut puuikkunat ja parvekeovet puualumiinisina. Ikkunavaihdon yhteydessä olisi palautettu alkuperäinen ikkunoiden jako ja väri. Kaupunkikuvaneuvottelukunta toteaa lausunnossaan, että rakennus sijaitsee Lars Sonckin

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

suunnitteleman korttelikokonaisuuden kulmassa näkyvällä paikalla ja että kyseessä on rakennushistoriallisesti merkittävä rakennus. Sonckin suurkortteli on harvinainen ja yhtenäinen kokonaisuus ja aikakauden rakentamisessa tavoiteltiin yhtenäistä kaupunkikuvaa, missä ikkunoilla on suuri merkitys. Alumiinipintaiset ikkunat eivät sovellu rakennukseen rakennustaiteellisista ja kaupunkikuvallisista syistä. Saman korttelin osoitteessa Museokatu 29 sijaitsevan kiinteistön puuikkunat on vaihdettu puualumiiniksiksi, mutta aiemmin tapahtuneeseen kadunpuoleisten ikkunoiden vaihtoon ei rakennusvalvontaviraston arkiston mukaan ole haettu lupaa. Ympäristön monissa kiinteistöissä ikkunat on uusittu alkuperäisen mallisina puuikkunoina ja niissä on päästy onnistuneeseen lopputulokseen sekä visuaalisesti että lämmön- ja ääneneristyksen parantamisen kannalta.

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

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

Kaupunginmuseon kannan mukaan alumiinirakenteiset ikkunat eivät sovellu rakennussuojelukohteen ikkunaratkaisuiksi, vaan ikkunat tulisi palauttaa puurakenteisiksi, alkuperäistä mallia

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

noudattaviksi. Museo ei puolla Runeberginkatu 30:n ikkunamuutossuunnitelmia puualumiini-ikkunoiksi, vaan edellyttää lausunnossaan, että mikäli ikkunat uusitaan, puurakenteisten ikkunoiden ja alkuperäisrakenteiden ottamista suunnittelun lähtökohdaksi.

HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kuten oikaisunhakija on oikaisuvaatimuksessaan todennut, Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 33 §:n 3 momentti koskee vain tilannetta, jossa rakennus on asemakaavassa suojeltu ja siinä on määrätty, että rakennuksen julkisivua ei saa muuttaa. Näin ollen kyseinen säännös ei sovellu nyt muutoksenhaun alla olevaan toimenpidelupaan. Sen sijaan saman pykälän kaksi ensimmäistä momenttia tulevat sovellettaviksi myös tässä tapauksessa. 33 §:n 1 ja 2 momentti kuuluvat seuraavasti:

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

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

MUUT OIKAISUVAATIMUKSESSA ESITETYT PERUSTELUT

Rakennuslautakunta toteaa, että rakennuslupapäätös 14-1058-12-D, johon oikaisunhakija viittaa muutoksenhaun tueksi, koskee osoitteessa Töölönkatu 27 sijaitsevaa rakennusta. Mainittu rakennus sijaitsee tontilla, jota koskee asemakaavan numero 8044 alueella eikä tonttiin kohdistu asemakaavassa suojelumerkintöjä. Tontti sijaitsee Taka-Töölössä, joten myöskään Etu-Töölön korjaustapaohjeet eivät koske sitä. Sen sijaan yleiskaava 2002:ssa myös Taka-Töölö on määriteltävä rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Kuten Etu-Töölö, myös Taka-Töölön kaupunginosa on mukana Museoviraston

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

valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa RKY 2009. Rakennuslautakunta katsoo, että nyt käsiteltävänä olevan oikaisuvaatimuksen kohteena oleva toimenpidelupa ja osoitteeseen Töölönkatu 27 myönnetty toimenpidelupa eivät koske samassa tilanteessa olevia luvanhakijoita eikä luvan epäminen osoitteessa Runeberginkatu 30 aseta hakijoita perusteettomasti erilaisiin asemiin.

Lisäksi rakennuslautakunta toteaa, että korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu KHO:2001:83, johon oikaisunhakija kirjelmässään viittaa, koskee rakennusta, joka oli asemakaavassa määrätty suojeltavaksi nyt lupahakemuksen kohteena olevaa rakennusta yksityiskohtaisemmalla merkinnällä, ja että mainitussa ratkaisussa korkein hallinto-oikeus katsoi, että lupaa puurakenteisten ikkunoiden korvaamiselle puualumiinirakenteisilla ikkunoilla ei tullut myöntää. Kuten oikaisunhakija toteaa, ratkaisu ei ole tähän tapaukseen soveltuva suojelumääräyksen sisällön tulkinnan osalta, koska kyseisessä suojelumääräyksessä oli tarkennus sellaisten julkisivumuutosten osalta, jotka tarvelevät julkisivujen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Ratkaisusta ei kuitenkaan voida tehdä myöskään nyt käsiteltävän toimenpideluvan osalta sellaista päätelmää, että aina, jos suojelumääräyksessä ei ole nimenomaisesti mainittu julkisivumuutoksia, lupa tulisi myöntää, etenkin kun asemakaavaa on tässä tapauksessa täydennetty velvoittavaa sääntelyä kevyemmällä korjaustapaohjeilla.

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

PÖYTÄKIRJANOTE

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

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

29.11.2016

78

Sovelletut oikeusohjeet

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

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 2010 33 §

Liitteet

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

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
02.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Ulpu Juvalainen
rakennuslakimies

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

29.11.2016

79

Tunnus 1-0017-16-SEL
Hakija Asunto-osakeyhtiö Silta
Rakennuspaikka Kruununhaka, 091-001-9901-0100
Pohjoisranta
Pinta-ala 148130 m²

Muutoksenhaun kohde
1-2236-16-A

Päätöspvm 20.09.2016 §/nro 277
Päätöspvm rakennuslautakunta

Esittelijä LAUSUNNON ANTAMINEN HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE MERELLISEN TUKIKOHDAN RAKENNUSLUVASTA TEHDYSTÄ NAAPURIN VALITUKSESTA

Rakennuslautakunta on 20.9.2016 tekemällään päätöksellä myöntänyt Helsingin kaupungille rakennusluvan tilapäisen merellisen tukikohdan rakentamiseen Kruununhaassa sijaitsevalle kiinteistölle Hakaniemen sillan alle.

VALITUS

Asunto-osakeyhtiö Silta, joka omistaa tontin 091-1-23-5, Kirjatyöntekijänkatu 6, on valittanut rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja vaatinut päätöksen kumoamista kaikilta osin. Lisäksi valittaja on vaatinut rakennustyön aloittamiseen annetun aloittamisluvan kumoamista.

Valittaja vetoaa valituksessaan mm. siihen, että rakennushanke on asemakaavan vastainen. Alueen katuverkosto ja muu yhteiskuntarakenne ei kestä pienintäkään lisärasitusta. Rakennushanke luo Hakaniemen sillan alle pullonkaulan, joka haittaa ja vaarantaa vesiliikennettä ja pilaa rantamaiseman. Hankkeesta aiheutuu melu- ja hajuhaittoja ja uhkaa terveydelle. Liikenteelle ja pysäköinnille aiheutuu häiriötä ja vaaraa. Samoin alueen ulkoilu- ja virkistyskäytölle sekä viihtyisyydelle ja siisteydelle.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Helsingin hallinto-oikeus on 20.10.2016 antamallaan päätöksellä

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

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

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

29.11.2016

80

hylännyt vaatimuksen aloittamisoikeutta koskevan päätöksen kumoamisesta ja rakennusluvan täytäntöönpanon kieltämisestä.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDEN LAUSUNTOPYYNTÖ

Helsingin hallinto-oikeus pyytää rakennuslautakuntaa antamaan valituksesta lausunnon viimeistään 2.12.2016.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon.

Rakennuslautakunta toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 176 § mahdollistaa pysyvän rakennusluvan sijasta tilapäisen rakennusluvan myöntämisen mm. vastoin voimassa olevaa asemakaavaa tietyin rajoituksin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 176 §

Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan. (18.3.2016/196)

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § (18.3.2016/196)

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien

tavoitteiden saavuttamista; tai
4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Valituksenalainen rakennushanke

Hakaniemen silta on tarkoitus korvata uudella sillalla ja työt on suunnitelmien mukaan tarkoitus aloittaa vuonna 2020. Tukikohta joutuu tällöin väistymään siltatöiden tieltä. Tukikohta rakentuu siirrettävistä konteista ja laitureista.

Näin ollen kyse on selvästi tilapäisestä rakennushankkeesta, joka tukikohdan rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

Tilapäisen rakennusluvan myöntämisen erityinen syy

Kaupungin merellinen tukikohta huolehtii Helsingin rantojen puhtaudesta, saariston jätehuollosta ja tarvittaessa öljyntorjunnasta. Merellinen tukikohta on ehdottoman tarpeellinen kaupungin toimintojen järjestämisen kannalta ja se palvelee luonnollisesti myös mm. Kruununhaan ja Merihaan rantojen puhtaanapidossa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto 30.8.2016 päivätyssä lausunnossaan toteaa, että tukikohdasta ei aiheudu mitään maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta edellyttäen, ettei hanke viivästyä Hakaniemen sillan uusimistöitä.

Valituksessa esitetyistä väitteistä

Valituksessa väitetään, että tukikohta aiheuttaa terveyshaittaa. Väitettä ei ole sen tarkemmin yksiköity. Valittajan omistama tontti on 47 metrin päässä tukikohdan aidasta ja noin 80 metrin päässä tukikohdan jätekontista. Jos tukikohdasta aiheutuisi jotakin terveyshaittaa, niin haitta kohdistuisi kaupungin omiin työntekijöihin ja kaupunki ryhtyisi tämän johdosta korjaaviin toimenpiteisiin. Lisäksi valtion Aluehallintovirasto eli työturvallisuusviranomainen valvoo työntekijöiden työturvallisuutta ja tähän sisältyvät myös työterveysasiat. Näin ollen väitetty terveyshaitta on täysin hallittavissa.

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

Valituksessa väitetään, että tukikohta aiheuttaisi haittaa ja vaaraa ympäristön liikenteelle. Tukikohta ei katkaise tai millään tavalla rajoita vieressä kulkevaa ajoväylää tai jalankulkuyhteyttä. Nämä säilyvät edelleen myös rakentamisen aikana muuttumattomina käytettävissä. Tukikohta tuo jonkin verran lisää liikennettä, mutta niin vähäisesti, että sillä ei ole käytännön vaikutusta liikenteen sujuvuuteen tai turvallisuuteen. Tukikohta ei myöskään vaikeuta Hakaniemen sillan ali kulkevaa veneliikennettä, joka kulkee salmen keskeltä.

Valituksessa väitetään, että tukikohta ei sovellu paikalle ja ympäristöön. Tukikohta sijoittuu suurimmaksi osaksi Hakaniemen sillan alle. Alue, jolle tukikohta sijoittuu on ollut enemmän ja vähemmän hiekkapintaista joutomaata, jolla tällä hetkellä sijaitsee ainoastaan hiekkasiilo. Viereisillä ja vastapäisillä ranta-alueilla on myös runsaasti venelaitureita ja veneitä, joten merellinen tukikohta soveltuu paikalle ja ympäristöön.

Muutos myönnettyyn rakennuslupaun

Kiinteistövirasto 21.11.2016 hakenut rakennustyön aikaista muutosta myönnettyyn rakennuslupaun: Nosturin paikkaa on siirretty sen perustusten alla olevan viemäriin huollon varmistamiseksi. Sillan merenpuoleinen lava/astia-aitaus on poistettu. Sillan alla olevaa parakkia on käännetty 90 astetta ja rajattu uudella seinäkkeellä sen viereen lava/astiasäilytystika.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 e § (17.1.2014/41)

Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana

Rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettyä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen

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

merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa.

Rakennustyön aikana erityissuunnitelmiin tehdyt merkittävät muutokset on toimitettava erityissuunnittelijan allekirjoittamina rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kyseessä olevien työvaiheiden aloittamista.

Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston arkkitehti on 21.11.2016 antanut muutokselle maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n mukaisen suostumuksen, koska kyse ei ole luvan merkittävästä muutoksesta eikä muutos vaikuta naapurien asemaan.

Rakennuslautakunta katsoo, että myönnetty tilapäinen rakennuslupa täyttää tilapäisen rakennusluvan myöntämisen edellytykset. Näin ollen valitus tulee hylätä tai jättää tutkimatta, mikäli hallinto-oikeus katsoo, että valittaja ei pitkästä välimatkasta johtuen ole naapurin asemassa.

Liitteet

Pääpiirustukset
Sijaintikartta
Rakennuslautakunnan valituksenalainen päätös
Valituskirjelmä
Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
Hallinto-oikeuden välipäätös
Kantakartta
Liiteasiakirjat
Rakennustyönaikaisen muutoksen asiakirjat
Valokuvat

Käsittelijä

Pentti Ruuska
toimistopäällikkö
puh. 310 26218

29.11.2016

84

Tunnus	22-0031-16-OIK
Muutoksenhakija	Asunto Oy Helsingin Lieska
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-0534-0011 Teollisuuskatu 3a
Pinta-ala	2449 m ²
Kaava	11903
Lainvoimaisuus	2010
Muutoksenhaun kohde	22-2461-16-D
Päättäjä	Kantakaupunkiyksikön viranhaltijoiden päättämät rakennusluvut ja toimenpideluvat
Päätöspvm	27.09.2016 § 268

Esittelijän perustelut OIKAISUVAATIMUS ASUINKERROSTALON HUONEISTON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSTA KOSKEVASTA RAKENNUSLUPAPÄÄTÖKSESTÄ

RAKENNUSPAIKKA

Asunto Oy Helsingin Lieska hallitsee osoitteessa Teollisuuskatu 3a sijaitsevaa tonttia 91-22-534-11. Tontti on Helsingin kaupungin vuokratontti. Tontille on rakennettu rakennuslautakunnan 7.12.2010 § 464 myöntämän rakennusluvan nojalla viisikerroksinen kahden porrashuoneen asuinkerrostalo. Rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi joulukuussa 2012. Lopullinen loppukatselmus on pidetty tammikuussa 2014.

RAKENNUSLUPA

Asunto Oy Helsingin Lieska jätti 4.8.2016 Lupapisteeseen rakennuksen katutason huoneiston käyttötarkoituksen muutosta koskevan lupahakemuksen. Yhtiötä edusti valtakirjalla pääsuunnittelija XX XXX. Lupapisteeseen jätetty hakemus koski toimistotilan muuttamista kahvila-ravintolaksi. Huoneistoon on suunniteltu avattavaksi DDDDD -ravintola.

Rakennusvalvontaviraston rakennusmestari myönsi päätöksellään 27.9.2016 § 268 rakennusluvan, Factatunnus 22-2461-16-D, muuttaa toimistotila 50 asiakaspaikkaiseksi kahvila-ravintolaksi. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä

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
---	--	---	---

hyväksyttiin pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Pääpiirustusten mukaan kyse on ravintolatilasta.

OIKAISUVAATIMUS

Asunto Oy Helsingin Lieska on tehnyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Yhtiö vaatii lupapäätöstä oikaistavaksi siten, että huoneiston käyttötarkoitus on kahvila tai toimisto. Yhtiö on perustellut vaatimuksensa.

Oikaisuvaatimus ja siihen liittyvät lisäselvitykset ovat esityslistan liitteenä.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää Asunto Oy Helsingin Lieskan tekemän oikaisuvaatimuksen johdosta kumota rakennusvalvontaviraston rakennusmestarin tekemän lupapäätöksen 27.9.2016 § 268, luvan Factatunnus 22-2461-16-D, ja palauttaa asian rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolle uudelleen käsiteltäväksi. Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

Asunto Oy Helsingin Lieska on tehnyt nyt kyseessä olevan huoneiston hallintaan oikeuttavien yhtiön osakkeiden omistajan, HHHHH:n, kanssa yksityiskohtaisen 10.6.2016 päivätyn sopimuksen. Sopimuksessa yhtiö antaa osakkeenomistajalle oikeuden muuttaa huoneisto kahvilaksi ja hakea tätä varten tarvittavat viranomaisluvut. Huoneisto on yksilöity sopimuksessa: huoneisto numero 41, osakkeet 49002-49851.

Asunto Oy Helsingin Lieska on antanut 9.8.2016 päivätyn valtakirjan, jolla yhtiö on valtuuttanut arkkitehti XX XXX:n hakemaan rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle koskien toimistotilaa L1. XXX on hankkeen pääsuunnittelija. XXX:llä on ollut tiedossaan edellä mainittu 10.6.2016 päivätty sopimus, jonka hän on siirtänyt sähköisesti Lupapisteeseen hakemuksen liitteeksi.

Pääsuunnittelija on toiminut yhtiön antaman valtuutuksen vastaisesti ja hakenut rakennuslupaa muuttaa toimistotilan käyttötarkoitus kahvila-ravintolaksi. Rakennuslupa on myönnetty pääsuunnittelijan jättämän hakemuksen mukaisena. Rakennuslupapäätös tulee Asunto Oy Helsingin Lieskan tekemän oikaisuvaatimuksen johdosta kumota ja lupa-asia tulee palauttaa rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolle uudelleen

29.11.2016

86

käsiteltäväksi.

PÖYTÄKIRJANOTE

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään postitse Asunto Oy Helsingin Lieskalle ja hankkeen pääsuunnittelijalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 120 a §, 125 §, 131 §, 135 §, 187 § ja 192 §.

Hallintolainkäyttölaki 51 § ja 53 §.

Asunto-osakeyhtiölaki 5 luku 1 §, 3 § ja 5 §.

Liitteet

Pääpiirustukset
Sijaintikartta
Asemakaava
Oikaisuvaatimus ja lisäselvitykset
Pohjapiirustus mittakaavassa
Rakennuksen rakennuslupa
Rakennuslupapäätös liitteineen

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 02.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Juha Vehviläinen
rakennuslakimies
puh. 310 26225

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmögatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

29.11.2016

87

Tunnus 41-0016-16-HAL

Rakennuspaikka Suurmetsä, 091-041-0281-0017
Kiitäjänkuja 1b

Esittelijä EHDOTUS VELVOITTEEN ASETTAMISEKSI OMAKOTITALON
PIHA-ALUEEN SIISTIMISEKSI

Kirjallisen ilmiannon perusteella suoritettuna paikalla käynnillä on 6.6.2016 todettu, että asuinrakennusten korttelialueeseen kuuluvaa tonttia käytetään maankäyttö- ja rakennuslain 169 §:n vastaisesti ympäristöä rumentavaan ja häiritsevään varastointiin.

TARKASTUSLAUSUNTO

Edellä mainitun vuoksi rakennusvalvontaviraston hallintoyksikkö esittää 7.6.2016 päivätyssä tarkastuslausunnossa, että XX XXX tontin omistajana velvoitettaisiin sakon uhalla lopettamaan ympäristöä rumentava ja häiritsevä varastointi ja siistimään tontti maankäyttö- ja rakennuslain 166, 167 ja 169 §:n edellyttämään kuntoon poistamalla kaikki sinne varastoidut ympäristöä rumentavat ja häiritsevät tavarat, jotka eivät kuulu kyseisen tontin välittömään huoltoon ja hoitoon tarvittaviin välineisiin (esimerkiksi vähäiset ja välttämättömät lumityökalut ja puutarhanhoitovälineet).

Edelleen hallintoyksikkö esittää, että edellä mainittua määräystä tehostaakseen rakennuslautakunta määrää XX XXX:lle maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n tarkoittaman uhkasakon tontin siivoamiseksi määräaikaan mennessä.

Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi saantitodistuksella 13.6.2016.

Tarkastuslausunto on aiemmassa tarkastuslausunnossa olleen lainkohtia koskevan virheen takia annettu saman sisältöisenä mutta korjatuin lainkohdin uudelleen tiedoksi saantitodistuksella 17.10.2016.

VASTINEET

XX XXX on antanut vastineen tarkastuslausuntoon. Vastine on saapunut rakennusvalvontaan 21.6.2016. Lisäksi hän on toimittanut sähköpostitse lisälausuman 5.7.2016.

Vastineessaan XX XXX toteaa, että hänen tarkoituksensa on ollut, että hän siivoaa tontilla olevat tavarat. Siivousta hän on jo aloittanutkin. XXX on toivonut, että asiassa otetaan huomioon hänen terveydentilansa, tavaroiden suuri määrä, mahdollisuudet järkevään kierrätykseen, sekä hänen ikänsä ja varallisuutensa. Hänen tulonsa ja varallisuutensa eivät mahdollista siivouksen teettämistä ulkopuolisilla. XXX:n mielestä olisi järkevää, jos hän siivoaisi ensin keskipihan, joka näkyy viereisen paritalon ikkunoihin ja sen jälkeen muut alueet. XXX arvioi että siivoaminen onnistuisi vuoden loppuun mennessä. 5.7.2016 saapuneessa sähköpostissa XXX on todennut kärsineensä terveysongelmista, mutta jatkavansa hyvinä päivinä tontin siistimistä.

XX XXX on lisäksi lähettänyt sähköpostitse väliraportin pihan siivouksesta 6.10.2016. XXX kertoo vieneensä Kivikon sortiasemalle 29 pakettiautollista, noin 2-3 kuutiota per kuorma eli 60-70 kuutiota palavia jätteitä, metallia noin 10 kuormaa sekä Tikkurlan romuun koneita ja kaapeleita. Hän on jatkanut siivousta voinnin mukaan. Sairaalassa on kesällä neuvottu ottamaan rauhallisesti ja välttämään stressiä, mikä on näissä oloissa aika vaikeaa.

Vastineet ovat kokonaisuudessaan liitteinä.

TILANNE 22.11.2016

Rakennusvalvontaviraston rakennusmestari on käynyt paikalla 22.11.2016. Paikalta otetuista valokuvista käy ilmi, ettei tilanne pihalla ole selkeästi ja merkittävästi parantunut kesän ja syksyn aikana.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSTILANNE

Tontilla on voimassa 11.10.1979 vahvistettu asemakaava numero 7938, jossa tontti on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue.

Tontilla on yksi rakennus, joka on valmistunut 31.12.1992. Tontin pinta-ala on 700 m². Tontti on aidattu.

XX XXX on 8.6.1989 saanut lainhuudon ko. tontille.

SOVELLETTAVAT OIKEUSSÄÄNNÖT

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §

Rakennuksen kunnossapito

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

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

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

Ennen korjauskehotuksen antamista

rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 167 §

Ympäristöhoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Kunnan määräämä viranomainen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Jollei korttelialueen järjestelystä ole määrätty asemakaavassa tai rakennusluvassa ja alueen järjestely huomattavasti haittaa

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

maankäytön järjestämistä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä sen käyttöä koskevasta uudelleenjärjestelystä ja kuntoon saattamisesta (korttelialueen järjestely). Edellytyksenä määräyksen antamiselle on, ettei järjestely ole kiinteistön omistajalle ilmeisen kohtuuton.

Tonttia tai rakennuspaikkaa ei saa käyttää niin, että sen rakennusluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat. Rakennusluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 169 §

Ulkovarastointi

Varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta.

Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

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

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

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

Uhkasakkolaki 6 §

Uhkasakon asettaminen

Uhkasakko asetetaan määrämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko).

Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolaki 7 §

Uhkasakon kohdistaminen

Uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Jos päävelvoite koskee yhteisöä tai säätiötä, uhkasakko kohdistetaan joko yhteisöön tai säätiöön taikka sen päätösvaltaa käyttävän toimielimen jäseniin tai toimitusjohtajaan tai vastaavassa asemassa olevaan muuhun henkilöön.

Valtiota koskeva päävelvoite ja uhkasakko kohdistetaan valtioon tai sen puolesta viranomaiseen, jonka tehtävänä on noudattaa päävelvoitetta ja jolla on oikeus käyttää valtion puhevaltaa asiassa

Uhkasakkolaki 8 §

Uhkasakon suuruus

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
---	--	---	---

Uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolaki 9 §

Juokseva uhkasakko

Juokseva uhkasakko asetetaan määrämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolaki 18 §

Ilmoitusvelvollisuus

Milloin uhkasakko, teettämishuoka tai keskeyttämishuoka on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Uhan asettamista koskevaan päätökseen on sisällytettävä selostus ilmoitusvelvollisuudesta ja siitä, että ilmoitus on tehtävä luovutuskirjaan otetuina maininnoin tai muuten todisteellisesti.

Edellä 1 momentissa säädetyn ilmoitusvelvollisuuden tehosteeksi voidaan asettaa uhkasakko. Uhkasakon asettamista koskevaan päätökseen ei saa hakea erikseen muutosta valittamalla.

Uhkasakkolaki 19 §

Rekisteröinti

Uhan asettaneen viranomaisen on lähetettävä Maanmittauslaitokselle ilmoitus kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. Uhan asettaneen viranomaisen tai sen määräyksestä asianomaisen valvojan viranomaisen on lähetettävä vastaava ilmoitus asiaa koskevista myöhemmistä päätöksistä ja päävelvoitteen

täyttämistä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu ilmoituksesta tehdään merkintä rekisteriin. Merkintä poistetaan viimeistään viiden vuoden kuluttua sen tekemisestä, jollei uhan asettanut viranomainen ole ilmoittanut päävelvoitteen voimassaolon jatkumisesta.

Uhkasakkolaki 20 §

Luovutuksensaajan vastuu

Jos kiinteää tai irtainta omaisuutta koskeva päävelvoite ja sen tehosteeksi asetettu uhka ovat luovutushetkellä luovutuksensaajan tiedossa tai merkittynä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin, luovutuksensaajan on noudatettava päävelvoitetta sen tehosteeksi asetetulla uhalla.

Jollei luovutuksensaaja noudata päävelvoitetta, uhkasakko voidaan tuomita maksettavaksi ja teettämishuoka tai keskeyttämishuoka määrätä täytäntöön pantavaksi noudattaen soveltuvin osin, mitä 10, 11, 13 ja 15 §:ssä säädetään.

Uhkasakkolaki 22 §

Asianosaisen kuuleminen

Asianosaiselle on ennen uhkasakon asettamista ja tuomitsemista taikka teettämishuoka- tai keskeyttämishuokan asettamista ja täytäntöön pantavaksi määräämistä koskevan asian ratkaisemista varattava tilaisuus selityksen antamiseen siten kuin hallintolain (434/2003) 34 §:ssä säädetään.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää velvoittaa XX XXX:n lopettamaan ympäristöä rumentavan ja häiritsevän varastoinnin ja siistimään tontin maankäyttö- ja rakennuslain 166, 167 ja 169 §:n edellyttämään kuntoon poistamalla kaikki tontille varastoidut ympäristöä rumentavat ja häiritsevät tavarat, jotka eivät kuulu kyseisen tontin välittömään huoltoon ja hoitoon tarvittaviin välineisiin nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla 1.6.2017 mennessä.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kaksituhatta (2000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka

kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kolmesataa (300) euroa.

Rakennuslautakunta päättäneenä lisäksi kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n b kohdan nojalla määrätä XX XXX:n maksamaan rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä 400 euron suuruisen valvontamaksun. Päätökseen tältä osin kuntalain 89 §:n mukainen oikaisunhakuosoitus.

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

Kun säännösten ja määräysten vastaista kunnossapidon laiminlyöntiä on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä, ja kun yleinen etu ei vaadi syytteen nostamista, niin rakennuslautakunta päättäneenä olla ilmoittamatta nyt tekemästään päätöksestä poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella XX XXX:lle. Päätös tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin

Päätösehdotuksen perustelut

XX XXX:n omistamalla tontilla sijaitsee suuri määrä tavaraa, joka valokuvista päätellen on ollut paikallaan jo useita vuosia. Tontin oltua jatkuvan valvonnan kohteena myös vuonna 2008, voidaan jo silloisista valokuvista havaita runsas määrä tavaraa talon ympärillä. Tilanne voidaan havaita myös ilmakuvista.

Varastointi aiheuttaa maisemallisten haittojen lisäksi sekä paloturvallisuus- että poistumistieriskejä. Sekä tontilla asuvan itsensä että naapureiden turvallisuuden vuoksi varastointi on lopetettava ja varastoitu tavara vietävä pois tontilta. Varastointi on häiritsevää ja rumentavaa ympäröivälle asutukselle sekä turmelee osin näkymää tieltä, vaikka suurin osa varastoinnista sijaitseekin talon takana pihalla. Varastointi on myös ollut pitkäaikaista ja laajaa ja myös siten maankäyttö- ja rakennuslain 169 §:n

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

vastaista jatkuessaan vähintään vuodesta 2008 saakka.

XX XXX on esittänyt terveyteensä ja varallisuuteensa liittyviä lausumia. Hän on myös esittänyt arvioita siivouksen aikataulusta sekä lähettänyt sähköpostitse väliraportin siivouksen edistymisestä. Valokuvista 22.11.2016 käy kuitenkin ilmi, ettei tilanne ole olennaisesti parantunut vielä kesän ja syksyn aikana.

XX XXX:n terveydentila sekä hänen siitä ja varallisuudestaan johtuvat mahdollisuutensa noudattaa velvoitetta ja sen määräaikaa on otettu huomioon veloitteen määräaikaa sekä uhkasakon määrää harkittaessa siten, että XX XXX:n olisi käytännössä mahdollista noudattaa velvoitetta annetussa määräajassa. Lisäksi on huomioitu XX XXX:n oma aktiivisuus sekä halu noudattaa annettua kehotusta, sekä hänen oma arvionsa siivouksen aikataulusta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166, 167, 169, 182 §
Uhkasakkolaki 6, 7, 8, 9, 18, 19, 20, 22 §

Liitteet

Lainhuutotodistus
Sijaintikartta
XX XXX:n sähköposti 5.7.2016
XX XXX:n sähköposti 6.10.2016
XX XXX:n vastine 21.6.2016
Ilmakuva 2008
Ilmakuva 2016
Tarkastuslausunto 22.9.2016
Tarkastuslausunto 7.6.2016
Toimenpidepyyntö liitteineen
Valokuvat kesäkuu 2016
Valokuvat 2008
Valokuvia 22.11.2016
Vastinepyyntö 29.9.2016
Vastinepyyntö 9.6.2016

Valitusosoitus

Rakennusasia

29.11.2016

96

Käsittelijä

Kaisa Hongisto

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

29.11.2016

97

RAKENNUSLAUTAKUNNAN TIEDUSTELUT

PÄÄTÖSEHDOTUS Merkitään tiedoksi.

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



29.11.2016

TÄMÄN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJAN TARKASTAMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta tarkastaa tämän kokouksen pöytäkirjan niiltä osin kuin lautakunnan päätös vastaa esittelijän tekemää päätösehdotusta tai lautakunta on pannut asian pöydälle tai palauttanut sen tai asia on poistettu esityslialta.

VP5

TÄMÄN KOKOUKSEN YLEISHALLINNOLLISTEN PÄÄTÖSTEN TÄYTÄNTÖÖNPANO

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