



13.12.2016

Internetissä julkaistavasta pöytäkirjan versiosta on poistettu yksityisten asianosaisten tiedot.

KOKOUSTIEDOT

KOKOUSAIKA

Aika: 13.12.2016 klo 9.00 – 11.45

Paikka

Rakennuslautakunnan kokoushuone, Siltasaarenkatu 13

OSALLISTUJAT

Kauko Koskinen	puheenjohtaja
Tuula Paalimäki	varapuheenjohtaja
Jarmo Nieminen	jäsen
Pirjo Kivistö	jäsen
Noora Laak	jäsen
Harri Lindell	jäsen
Laura Finne-Elonen	jäsen, poissa § 380 – 381 sekä § 384, paikalla § 382 – 383 sekä § 385 – 405
Mirja Halonen	varajäsen

MUUT OSALLISTUJAT

Jorma Bergholm	kaupunginhallituksen edustaja
Kai Miller	vs.virastopäällikkö, esittelijä § 380 – 381, § 383 – 386 ja § 404 – 405
Pentti Ruuska	vs.hallintopäällikkö, esittelijä § 401 – 402, poissa § 399
Henna Helander	yliarkkitehti, esittelijä § 387 – 400, poissa § 382
Risto Levanto	vs. yli-insinööri
Ulpu Juvalainen	pöytäkirjanpitäjä
Kaisa Hongisto	rakennuslakimies
Marjukka Haavisto	tiedottaja

Kokouksen aluksi toimitusjohtaja Pekka Kauranen (Helsingin Musiikkitalo Oy), viestintäpäällikkö Marja-Leena Lehtimäki (Helsingin Musiikkitalo Oy) ja pääsuunnittelija, arkkitehti Pauno Narjus (LPR-arkkitehdit Oy) esittelivät lautakunnalle Musiikkitalon mediaseinän suunnitelmaa.

Tätä kokousta varten laadittu esityslista on pöytäkirjan yleisliitteenä.

KÄSITELLYT ASIAT

§ 380 – 405

ALLEKIRJOITUKSET

Puheenjohtaja

Pöytäkirjanpitäjä

Kauko Koskinen

Ulpu Juvalainen



13.12.2016

**PÖYTÄKIRJAN
TARKASTAMINEN**

Kokouksessa tämän pöytäkirjan § 404 kohdalla.

Pöytäkirjan sisältämät lupapäätökset ovat olleet julkipantuina 15.12.2016 – 16.1.2017 välisenä aikana. Pöytäkirja on 21.12.2016 pidetty tarkastamisen jälkeen yleisesti nähtävillä rakennusvalvontavirastossa ja asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Helsinki 21.12.2016

Ulpu Juvalainen
pöytäkirjanpitäjä



JÄSENET

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

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

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

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

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

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

Warinowski Tino

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

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

Jovanovic Zorana

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

VARALLA

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

Miller Kai

Vs.Virastopäällikkö (VP)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26328, kai.miller@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

Levanto Risto

Vs. Yli-insinööri (YI)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26343, risto.levanto@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

Salmela Mikko

Hallintopäällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26443, mikko.j.salmela@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

Marjamäki Tomi

Talotekniikka yksikön päällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26309, tomi.marjamaki@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
Siltasaarencatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

§ 380

KOKOUKSEN LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN

PÄÄTÖS

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

VP2

§ 381

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALITSEMINEN

PÄÄTÖS

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

§ 382

ILMOITUKSET VIRASTOPÄÄLLIKÖN TEKEMISTÄ LOMAKE- JA PÖYTÄKIRJA-
PÄÄTÖKSISTÄ

PÄÄTÖS

Merkittiin, että yliarkkitehti Helander oli poissa kokoushuoneesta, kun asiassa tehtiin päätös.

Rakennuslautakunta päätti, että se ei ota käsiteltäväkseen virastopäällikön henkilöstöasioissa tekemiä lomakepäätöksiä 25.11.2016 § 69 – 70 sekä pöytäkirjapäätöksiä 1.12.2016 § 25 – 26.

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

13.12.2016

7

§ 383
ILMOITUSASIOITA

PÄÄTÖS Rakennuslautakunta päätti merkitä asiat tiedoksi ja tarpeellisin osin noudatettavaksi.

Rakennusasiat

I
Helsingin hallinto-oikeuden päätös 28.11.2016 numero 16/1004/5

II
Kaupunginhallituksen päätös 28.11.2016 § 1079
HEL 2016-010230

III
Kaupunginhallituksen päätös 28.11.2016 § 1080
HEL 2016-010219

IV
Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös 22.11.2016 § 82
HEL 2013-001635 T 10 03 03

Muut asiat

V
Kaupunginhallituksen päätös 21.11.2016 § 1043
HEL 2016-012115

§ 384

Rakennuslautakunnassa 15.11.2016 uudelleen valmisteltavaksi palautettu asia
LAUSUNTO LÄNSI-KÄPYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö:
Länsi-Käpylän asemakaavaehdotus (nro 12350) ja sen asettaminen nähtäville
Rakennusvalvontavirasto 25-8-16-LAU

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle oheisen lausunnon.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350, asemakaavan muutoksen selostuksen, Länsi-Käpylän ympäristöselvityksen, Länsi-Käpylän korjauskorttiluonnosten sekä kaupunkikuvaneuvottelukunnan 2.11.2016 ja teknillisen neuvottelukunnan 1.12.2016 antamien ennakkolausuntojen (tunnus 25-8-16-LAU) perusteella rakennuslautakunta lausuu Länsi-Käpylän asemakaavan muutosesityksestä seuraavaa.

Rakennuslautakunta toteaa varsin pitkään rakennuskiellossa olleen alueen asemakaavoituksen edistymisen hyväksi asiaksi. Aluetta reunustavien osa-alueiden - Olympiakylän, Kisakylän sekä Käärmetalon korttelin – asemakaavojen muutokset ovat vastikään saaneet lainvoiman, joten Länsi-Käpylän asemakaavan muutostyön loppuunsaattaminen saattaa varsin laajan osan kaupungista tuoreiden asemakaavojen kattamaksi.

Asemakaavan muutosehdotus vaikuttaa perusteellisesti ja paneutuen valmistelulta. Laadittu ympäristöhistoriaselvitys on analyyttinen antaen suuren määrän syvällistä tietoa aluetta koskien. Liite ansaitsee tulla julkaistuksi laajemminkin. Vihreän ympäristön ja hyvin erilaisen muutoshistorian omaavien rakennusten olennaisten ominaispiirteiden säilyttäminen yhdessä lisärakentamisen mahdollistaminen tavalla, jolla toteutuu myös kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu, edellyttää tarkkuutta. Pohjatyon voi katsoa tulleen tehdyksi huolella.

Asemakaavakartta osoittaa, että alueelle ominaisimmat piirteet säilyvät. Maisema, katutila, näkymät ja vihreys pysytetään, mutta myös selkeä lisärakentamisen potentiaali on mahdollistettu. Alue ei stabiloidu, vaan sen kehittymiselle alueen omissa puitteissa on esitetty käyttökelpoiset puitteet.

Päärakennusten laajuustietojen ilmaiseminen numeraalisesti on korvattu rakennusalarajoilla. Ratkaisu on nähtävissä käytännölliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi tavaksi ohjata rakentamista. Menettely muistuttaa ajoittain peräänkuulutettua nk. massakaavoittamista - rakennetun ympäristön 3-ulotteista suunnittelua; nk. 3D-kaavoittamista. Talousrakennuksille osoitettu, myös asumisen salliva käyttötarkoitus on tervetullut lisä juuri tälle alueelle, joka on varsin väljään rakennettu.

Rakennuslautakunta näkee hyvänä esityksen yhdenvertaisuuteen johtavasta rakentamisesta: pienten, vaikeasti laajennettavien päärakennusten tonteille on laajentaminen sallittu tehtäväksi piharakennusten osuuksilla keskimääräistä suurempana. Myös erisuuruisten päärakennusmassojen vastaavasti erisuuruiset rakennusalat piha-alueen suuntaan tuottavat kerrosaltaan yhdenvertaista ympäristöä.

Asemakaavakartan merkintä AO tulee tarkistaa. Asemakaavan salliessa asuintilojen rakentamisen myös talousrakennuksiin on tarkoituksenmukaista, ettei rakennuspaikalle sallittujen asuinhuoneistojen lukumäärän ole tulkittavissa olevan rajoitettu.

Piharakennuksille osoitettu rakennusalaraja on esitetty sitovana. Rakennuslautakunta ei näe rakennusalarajan sitovuutta tarpeellisenä. Käytäntö on osoittanut, että vastaavalla tavalla kaavoitettujen alueiden pihat ja ympäristö kehittyvät vuosien saatossa siten, että piharakennusten rakentamisen aktualisoituessa osoittautuu rakennuspaikan täydennysrakentaminen tarkoituksenmukaisemmaksi toteuttaa asemakaavasta poikkeavalla tavalla. Myös jo olemassa olevien talousrakennusten korvaaminen entisille paikoilleen saattaa olla parempi ratkaisu kuin sijoittaa uudisrakennus kokonaan uudelle rakennusalueelle. Esitetyt talousrakennusten rakennusalarajat kerääntyessään rakennuspaikkojen nurkka-alueille pakottavat tarpeettoman suurten rakennuskokonaisuuksien toteuttamiseen.

Asemakaava tai sen selostus ei ota selkeästi kantaa paikalla jo olevien talousrakennusten merkitykselle uusia talousrakennuksia rakennettaessa. Asiaa on syytä täsmentää asemakaavamerkintöjen ja -määräysten kohdalla.

Rakennuslautakunta panee huolestuneena merkille asemakaavan hyvää tarkoittavan tavoitteen, jonka mukaan

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

asuintilojen laajentaminen suositellaan tehtäväksi olemassa olevassa rakennuksessa hyödyntämällä sen ullakko- ja kellaritiloja. Käytäntö on osoittanut, että esitetynkaltainen rakentaminen on rakennusteknisesti ja –fysikaalisesti vaativaa. Rakentaminen tuottaa vääjäämättä myös tarvetta tehdä muutoksia ulkovaippaan. Asemakaavassa asiaa on syytä hienovaraisesti ohjata esitettyä painokkaammin.

Asemakaava-aineistossa on syytä maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n velvoittamana edellyttää kestävän kehityksen periaatteiden noudattamista, mitä mm. on alkuperäisten tai muutoin arvokkaiden käyttökelpoisten rakennusosien uusiokäyttö rakennusten muutostöitä tehtäessä. Korjauskortteihin on sisällytettävissä hyviä esimerkkejä edellä mainitusta sekä malleja muutoin kierrätettyjen rakennusosien käytöstä. Asemakaavan salliessa olevan rakennuskannan laajentamisen pihan suuntaan, tukevat paikalla olevien rakennusosien uudelleenkäyttö elinkaariajattelua. Ne ovat usein myös arkkitehtuurin kannalta sekä oivaltava että diskreetti ratkaisu. Sen sijaan huolella suunniteltujen, rakennettujen ja toimivien rakennusosien, kuten lapeikkunoiden ehdoton kiello myös pihajulkisivujen puolella ei ole tarpeen.

Rakennuslautakunta panee huolestuneena merkille myös sen, että asemakaavan korjauskortit ovat osa asemakaavaselostusta. Lausuntopyyntöön liitemateriaalissa esitetyt korjauskortit ovat kovin keskeneräiset, eivätkä ne näin ollen ole vielä hyväksyttävissä. Korjauskorttien viimeistely on syytä tehdä yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa ja saattaa ne omana asiakirjanaan lautakuntakäsittelyyn. Korttien jalkauttaminen jokaisen kiinteistön käytettäväksi tulee tehdä huolella esimerkiksi asukastapaamisissa.

Olennaista on, että korjauskortteja täydennetään siten, että ohjeistus kattaa myös asemakaavan suosiman rakennusten sisäisten muutosten aiheuttamat toimenpiteet. Näin esimerkiksi vesikattojen alustilojen muutokset, jotka vääjäämättä pitävät sisällään myös ilmanvaihtoon liittyvien installaatioiden lisääntymisen vesikattopinnoille, tulee ohjata hallittuihin ratkaisutapoihin. Kellareiden käyttöönotto sekä peruskerrosten sisätilajärjestelyt tuottavat julkisivuille myös ilmanottoaukotuksen muutoksia. Ne on asiallista ohjata ratkaistavaksi toimivalla tavalla, joka ei ole ristiriidassa rakennusten suojeluarvojen kanssa.

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

Olennaista on myös se, että asemakaavan säätäessä rakentamaan rakennuksia kiinni tonttien rajoihin sekä toisiinsa, on korjauskortteihin syytä lisätä selkeä kuvaus kyseistä rakentamistapaa koskevista määräyksistä mm. paloturvallisuutta koskien sekä mm. sopimusvelvoitteista. Toimivia teknisiä ratkaisutapoja on syytä esittää.

Korjauskorttien on hyvä olla formaatissa, joka mahdollistaa ajantasaiset tietojen lisäämisen. Tällainen voi olla esimerkiksi kortiston tasavälein päivittyvä liite. Sen sisältämää aineistoa tarvittaessa voivat olla mm. tiedot tontinvuokraan liittyvästä laajuuslaskennasta, rakentamismääräysten muutoksista sekä muut vastaavat asiat, jotka alueella jokaisen tontin kohdalla on syytä tehdä selviksi.

Yhteenvetona rakennuslautakunta toteaa, että Länsi-Käpylän arvojen vaaliminen edellyttää ymmärrettävää tietoa. Tähän riittävän laaja-alaiset ja huolella laaditut korjauskortit asemakaavakarttaa ja –selostusta sekä ympäristöhistoriaselvitystä täydentävänä materiaalina ovat hyvä vastaus. Vähintään yhtä tärkeää on tehdä jokaiselle kiinteistön haltijalle selväksi se, että rakennuskantaan sekä ympäristöön kajoaminen – niin korjaaminen kuin myös uudisrakentaminen – onnistuu ainoastaan päteviä ja kelpoisia suunnittelijoita käyttäen.

LIITTEET

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Länsi-Käpylä asemakaavan muutoksen selostus
(jaettu 15.11.2016 kokouksessa) |
| Liite 2 | Länsi-Käpylä ympäristöhistoriaselvitys
(jaettu 15.11.2016 kokouksessa) |
| Liite 3 | Havainnekuva |
| Liite 4 | Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto |
| Liite 5 | Teknillisen neuvottelukunnan alustava lausunto |

ESITTELIJÄ

Asemakaavan muutos koskee Länsi-Käpylän puutaloaluetta, joka sijaitsee pääradan varrella Käpylässä Koskelantien, Mäkelänkadun ja Louhenpuiston rajaamalla alueella. Tavoitteena on turvata alueen arvokas rakennuskanta ja vihreä ympäristö, mutta myös mahdollistaa täydennysrakentaminen. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo, RKY

2009). Alueen rakennuskanta ympäristöineen on pääosin melko hyvin säilynyt.

Suojelumerkityille asuinrakennuksille ei ole kaavaan merkitty rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä. Ensisijaisesti laajentuminen esitetään olemassa olevan rakennusvolyymin sisälle toteutettavaksi kellaria ja ullakkoa hyödyntäen sekä kuistien osuuksilla. Alueen lisärakentaminen kohdennetaan talousrakennuksiin, joihin voi rakentaa myös asumista. Pienimmille, pohjapinta-alaltaan alle 100 k-m² kokoisille asuinrakennuksille on osoitettu lisärakentamismahdollisuus.

Kaikkiaan uutta asuinkerrosalaa voidaan rakentaa noin 5 500 k-m². Uusia talousrakennuksen rakennusalueelle rakennettavia pieniä asuntoja voi alueelle rakentaa noin 110 kappaletta.

Helsingin kaupunki omistaa maan. Tontit on vuokrattu pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Kaavoitustyö on käynnistetty vuonna 2005 kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutos on esitelty 26.10.2016 kaupunkikuvaneuvottelukunnalle, joka on antanut asiaa koskevan lausunnon 2.11.2016. Lausunnossa todetaan, että ehdotus asemakaavan muutokseksi vaikuttaa onnistuneen ottamaan huomioon lukuisat näkökulmat ja luovan niistä perusteelliselle taustatyölle pohjautuvan kompromissin. Asemakaava luonee mahdollisuuden onnistuneelle täydennysrakentamiselle, joskin paljon jää valistuneen rakennuttajan ja erityisesti pätevän ja kelpoisen suunnittelijan vastuulle. Toisaalta jokainen rakennus ja tarve on yksilöllinen eikä hankkeiden erilaisia lähtökohtia ole mahdollista huomioida riittävän tarkasti vielä asemakaavan tasolla, vaan ne voidaan ratkaista vasta hankkeen käynnistyessä.

Olevan rakennuskannan lisärakentamismahdollisuudet voivat olla ongelmallisia. Katujulkisivu halutaan pitää ehdotuksessa koskemattomana. Pihan puolelle lisärakentaminen usein on mahdollista, mutta se saattaa johtaa merkittäviin muutoksiin sekä sinänsä arvokkaiden osien, kuten kuistien purkamiseen. Suunnittelu edellyttää sensitiivistä arvopohdintaa. Huomiota tulee kiinnittää säilyttävien ja perinteisten rakennustapojen jatkamiseen.

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

Lausuntonaan neuvottelukunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä huomautuksin, mutta ei puoltanut korjaustapaohjeiden hyväksymistä.

Rakennuslautakunta on palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi 15.11.2016.

Asemakaavan muutos on esitelty 17.11.2016 teknilliselle neuvottelukunnalle, joka on antanut asiaa koskevan lausunnon 1.12.2016. Vahvistamattoman pöytäkirjan mukaan lausunnossa todetaan, ettei neuvottelukunta puolla sellaisenaan asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Neuvottelukunta toteaa asemakaavaehdotuksen painottaman laajentamisen olevan rakennuskannan vaipan sisällä samoin kuin myös uudisrakentamisen kiinni tonttien takarajoihin teknisesti monin tavoin ongelmalliseksi. Perusajatus vehreän ympäristön säilyttämisestä on koetuksella toteutettaessa asemakaavan osoittamaa täydennysrakentamista vääjäämättömine maarakennustöineen, putkikaivantoineen ja liittymineen.

Neuvottelukunta suosittaa, että talousrakennusten rakennusalarajat ovat ohjeellisia. Rakennusten kiinnirakentaminen yhdessä rajalle rakentamisen kanssa johtaa tarpeettoman monimutkaisiin ratkaisuihin mm. rakenteellisen paloturvallisuuden, mahdollisen louhinnan sekä haju- ja savuhaittojen osalta. Neuvottelukunta näkee tarkoituksenmukaisena säilyttää suunnittelijalle esitettyä enemmän tapauskohtaista harkintaa, mikä varmistaa myös sen, että rakentaminen on toteutettavissa kohtuullisin ratkaisuin.

Lausunnossa korostetaan, että lisärakentamisen sijoittuminen rakennuksen nykyisen vaipan sisäpuolelle kellariin ja ullakolle on vaativa suunnittelutehtävä. On otettava huomioon, että rakennus kokonaisuutena on rakenteellisesti, rakennusfysikaalisesti ja taloteknisesti toimiva. Kellareiden huonekorkeuden kasvattaminen kaivamalla ja louhimalla jopa perustusten alapuoliseen syvyyteen saakka edellyttää huolellisuutta. Riittävät kuntotutkimukset ovat onnistuneen työn edellytys.

Yksittäisten asemakaavamääräysten osalta mainitaan lisäksi ajoneuvoliittymien mitoituksen olevan riittävä, kellariin sijoitettavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamisen reunaehdot sekä se, että rakennuspaikkoja

13.12.2016

14

koskeva merkintä AO on syytä täsmentää rakennuspaikalle sallittujen asuinhuoneistojen lukumäärää koskien.

Myös teknillinen neuvottelukunta totesi korjaustapaohjeiden olevan vielä keskeneräiset korostaen, että niissä tulee erityisesti painottaa suunnittelijoiden kelpoisuutta ja auttaa tiedostamaan riskejä. Lisäksi neuvottelukunta korostaa rakenne- ja talotekniikan tärkeyttä ohjekorteissa. Korteja tulee täydentää näiltä osin.

Lisätiedot:

Miller Kai, vs. virastopäällikkö, puhelin 310 26328

Vahtera Ulla, arkkitehti, puhelin 310 26324

PÄÄTÖS

Merkittiin, että jäsen Finne-Elonen oli poissa kokoushuoneesta kun asiassa tehtiin päätös.

Esittelijä muutti ehdotusta siten, että kaupunkisuunnitteluvirastolle annettavaan lausuntoon liitetään kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja teknillisen neuvottelukunnan lausunnot.

Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

§ 385

VUODEN 2016 TALOUSARVION NELJÄS TOTEUTUMISENNUSTE

PÄÄTÖSEHDOTUS	Rakennuslautakunta merkitsee rakennusvalvonnan vuoden 2016 neljännen talousarvion toteutumisennusteen tiedoksi ja päättää, ettei ennuste tässä vaiheessa aiheuta erityisiä toimenpiteitä. Pöytäkirjanote liitteineen kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston hankepäälikkö Juha Viljakaiselle ja suunnitteluinsinööri Saara Kannolle sekä tarkastusvirastolle. Lisätiedot: Kai Miller, vs. virastopäälikkö, puh. (09) 310 26328 Renqvist Anne, taloussuunnittelija, puh. (09) 310 26211
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto, kuntalain 365/1995, 91 §
LIITTEET	Liite 1, Toteutumisennusteen taulukko
ESITTELIJÄN PERUSTELUT	Talousarvion noudattamisohteiden mukaan toteutumisennuste laaditaan neljännesvuosittain. Ennuste tehdään talousarviossa esitetyllä tarkkuudella ja se on tallennettava Helsingin kaupungin kaupunkiyhteiseen TASKU (Sap BPC) - taloussuunnittelujärjestelmään 1.12.2016 mennessä. Ennusteessa pyritään kyseisen vuoden talousarvion lopulliseen toteumatilanteeseen. Virastojen on saatettava toteutumisennuste lautakuntansa tietoon. Lautakunnan on lähetettävä asiasta talous- ja suunnittelukeskukselle pöytäkirjanote, josta käy ilmi, mihin toimenpiteisiin se on päättänyt ennusteen johdosta ryhtyä.
KULUT	Rakennusvalvonnan vuoden 2016 talousarvion toimintakulujen määräraha on 8 879 000 euroa. Menoja arvioidaan kertyvän 9623 697 euroa eli 744 697 euroa yli talousarvion. Menojen nousu on otettu osittain huomioon jo tulosbudjettia laadittaessa. Suurimmat menolisäykset talousarvioon nähden aiheutuvat: - kaupunkikuvaosastolle 3 lupakäsittelijän virkaa (2 arkkitehtiä ja 1 rakennusmestari) kolmen vuoden määräajaksi, palkat muine henkilöstömenoineen noin 185 000 euroa, - neuvontapiste Tellinkiin siirretään hallinnosta 2 täyttämättä ollutta tehtävää (palkkarahoja ei talousarvioehdotuksessa ollut tehtäviin varattu), Tehtävien nimike, tehtäväkuva ja palkkaus

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

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

TUOTOT

Toimintatuottojen vuoden 2016 määräraha on 8 879 000 euroa. Tuottoja on marraskuun loppuun mennessä kertynyt 10 385 219 euroa eli 117 % koko vuoden tavoitteesta. Tuottoja arvioidaan kertyvän 11 330 000 euroa eli noin 2 451 000 euroa talousarviossa vahvistettua enemmän.

TOIMINTAKATE

Rakennusvalvontavirasto on nettobudjetoituyksikkö, joka tarkoittaa sitä, että talousarviossa sitovuus määrätään

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

nettomääräisesti tulojen ja menojen erotuksena (toimintakate). Rakennusvalvontaviraston toimintakatteen on vuoden 2016 talousarviossa vahvistettu 0 euroa. Ennusteen perusteella toimintakatteen muodostuisi noin 1 706 303 euroa.

INVESTOINNIT

Irtaimen omaisuuden perushankintaan on vahvistettu määrärahasi 469 000 euroa sekä lisäksi vuonna 2015 käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella myönnetty ylitysoikeus 450 000 euroa eli käytettävissä on yhteensä 919 000 euroa, määrärahasi on marraskuun loppuun mennessä käytetty noin 337 000 euroa. Käyttökohteina ovat olleet mm. sähköisen asioinnin kehittäminen, arkiston erityispiirustusten skannausprojekti sekä viraston perusinfrastruktuurin kehittäminen ja parantaminen.

Sähköisen lupahakemuksen käyttöönoton on suunniteltu laajenevan myös lautakunnan käsiteltäväksi meneviin lupiin helmikuussa 2017. Silloin Lupapiste.fi-kautta haettaisiin kaikki rakennusvalvonnan luvat. Investointimäärärahaa tarvitaan käytön myötä ilmenneisiin ja ilmeneviin järjestelmämuutoksiin.

Talousarvion noudattamisohjeen 5.3. kohdan mukaan, mikäli hallintokunnalla on loppuvuoteen siirtyviä investointihankkeita, joiden seuraavalle vuodelle siirtyvä rahoitustarve on selvinnyt vasta vuoden 2017 talousarvioehdotuksen käsittelyn jälkeen, hallintokunta voi tehdä määrärahan ylitysesityksen vuodelle 2017. Perusteena on vastaavan suuruinen määrärahasäästö vuonna 2016. Vuoden 2016 käyttämättä jääneiden investointimäärärahojen perusteella tehty esitykset vuoden 2017 talousarvion investointimäärärahojen ylittämistä toimitetaan kaupunginkanslialle kanslia.talousarvio@hel.fi viimeistään 8.1.2017.

Kaupunginvaltuusto on, 30.11.2016, hyväksynyt Helsingin kaupungin talousarvion vuodelle 2017. Talousarviossa on irtaimen omaisuuden perushankintaan rakennusvalvontavirastolle osoitettu 385 000 euroa. Jotta sähköisen asiointijärjestelmän sujuva toteutuminen ja siihen käyttöönoton ja käytön aikana esiin tulevat ja tarvittavat muutostarpeet ja myös muut jo vuoden 2017 talousarviota laadittaessa suunnitellut investoinnit voitaisiin toteuttaa, tulee rakennusvalvontavirasto esittämään joulukuun 2016 aikana tarkemmin selvitettävän suuruista ylitysoikeutta vuodelle 2017 vuonna 2016 käyttämättä jääneiden investointimäärärahojen perusteella.

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

TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Sitova toiminnallinen tavoite

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

Muut toiminnalliset tavoitteet

Muiden toiminnallisten tavoitteiden osalta tavoitteiden arvioidaan
valtaosin toteutuvan.

Tarkemmat tiedot liitetaulukossa. Ennuste perustuu
Rakentamisen tilastot Helsingissä 1.1. – 30.9.2016 –tilastoon,
eikä ennusteessa ole muutoksia aiempaan
rakennuslautakunnassa 18.10.2016 käsiteltyyn kolmanteen
toteutumisennusteeseen.

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

§ 386

VIRASTOPÄÄLLIKÖN SIJAISTEN MÄÄRÄÄMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättäneen määrätä vs. virastopäällikkö Kai Millerin sijaiseksi hänen estyneenä ollessaan rakennusvalvontaviraston osastopäälliköt virkaikäjärjestyksessä 14.12.2016 alkaen:

- 1 hallintopäällikkö Mikko Salmela,
- 2 yliarkkitehti Henna Helander,
- 3 vs. yli-insinööri Risto Levanto.

Pöytäkirjanote Millerille, Salmelalle, Helanderille ja Levannolle ja viraston tiedottajalle henkilökunnalle tiedotettavaksi.

Lisätiedot:

Kai Miller, vs. virastopäällikkö, puhelin (09) 310 26328

ESITTELIJÄ

Rakennusvalvontaviraston johtosäännön 15 §:n mukaan virastopäällikön ollessa estyneenä hänen tehtäviään hoitaa lautakunnan määräämä osastopäällikkö.

Rakennuslautakunta on viimeksi 19.3.2013, 91 §, määrännyt virastopäällikkö Lauri Jääskeläisen sijaiseksi osastopäälliköt virkaikäjärjestyksessä:

- 1 yli-insinööri Kai Miller,
- 2 hallintopäällikkö Mikko Salmela,
- 3 yliarkkitehti Henna Helander.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtaja on 18.10.2016 ja 22.11.2016 tekemillään päätöksillä myöntänyt virastopäällikkö Lauri Jääskeläiselle vuosilomaa ajaksi 31.10.2016 – 31.3.2017 ja 14.11.2016 tekemällään päätöksellä määrännyt Jääskeläisen sijaiseksi yli-insinööri Kai Millerin ajaksi 31.10.2016 - 31.3.2017, vapauttaen hänet vastaavaksi ajaksi yli-insinöörin virasta.

Rakennusvalvontaviraston vs. virastopäällikkö on 25.11.2016 määrännyt toimistopäällikkö Risto Levannon hoitamaan yli-insinöörin viransijaisuutta ajaksi 1.12.2016 – 31.3.2017.

13.12.2016

20

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Aiempi käsittely: 29.11.2016 § 370
Tulos:Ltk:n kokouksessa pöydälle pantu asia.

Tunnus 49-1844-16-A

Hakija Helsingin Kaupungin asunnot Oy

Rakennuspaikka Laajasalo, 091-049-0048-0004
Gunillantie 16

Pinta-ala 3573 m²

Kaava 11888

Lainvoimaisuus 2010

Sallittu kerrosala 5400 m²

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 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 poikkeamia porrasuoneiden 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: porrasuoneiden 20 m2 ylittävän osan edellyttäen, että ylitys lisää porrasuoneiden 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 m2	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 tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän 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 hyväksytettävä pelastuslaitoksella.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet	Hakemus Valtakirja Selvitys suunnittelijoista Naapurin kuuleminen
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Jyrki Kauhanen arkkitehti
Päätös	Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

TOIMENPIDELUPA

Tunnus	2-3095-16-C LP-091-2016-05777
Hakija	Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Mannerheimintie 13a
Rakennuspaikka	Kluuvi, 091-002-0013-0001 Mannerheimintie 13a
Kaava	10920
Lainvoimaisuus	2002
Alueen käyttö	Kulttuuri- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YYO)
Pääsuunnittelija	Narjus Pauno arkkitehti LPR-arkkitehdit Oy

Toimenpide

Mediaseinän sijoittaminen julkisivulle

Haetaan lupaa sijoittaa digitaalinen suurnäyttö (13,0 x13,5 m) Musiikkitalon Kansalaistorin suuntaan olevan julkisivun umpipintaiseen osaan, ns. hallinto/huoltotorniin.

Taustaa:

Musiikkitalon kaksivaiheisen rakennusluvan (2-1991-05-A) 2. vaiheen piirustuksessa 1:200 (päiväty 17.11.2009) on kyseiselle paikalle hyväksytty mediaseinä ja rakennusvalvontavirastoon on toimitettu loppudokumentti 1:50 ja 1:5 (päiväty 31.5.2011) mediaseinästä (RGP-LED- teräsverkko Mediamesh).

Kyseiselle paikalle on haettu toimenpidelupaa 2-3817-15 -C digitaalisen suurnäytön (13,5 m x 7,5 m) sijoittamiselle. Rakennuslautakunta on 24.5.2015, § 160, tehnyt hakemuksesta kielteisen päätöksen, josta ei ole valitettu.

Suunnitelma:

Nyt mediaseinä esitetään toteutettavaksi levymäisistä elementeistä kootulla näytöllä (DAREPRO led-sauvapaneelijärjestelmä), jonka koko on lähes sama kuin

aiemmin (13,50 x 12,60 m).

Näyttö eroaa kaksivaiheisen luvan käsittelyn yhteydessä hyväksytystä suunnitelmasta seuraavasti: Näyttö muodostuu verkon sijaan alumiinisauvoista ja sen läpinäkyvyysprosentti on n. 40% (aiempi 52%). Laite esitetään asennettavaksi 200 mm irti seinästä siten, että sen näyttöpinta on 460 mm etäisyydellä seinäpinnasta aiemman 800 mm sijaan. Mediaseinän alumiinikehyksien värisävy on sama kuin taustaseinän käsittely.

Laitteen taakse jäävä savunpoistoluukku muutetaan sisäänpäin aukeavaksi, jotta savut pääsevät välin kautta poistumaan ulkoilmaan.

Mediaseinän hankinnan mahdollistaa yhteistyö kaupallisen toimijan kanssa. Mainosajasta on 75% kulttuurisisältöä ja 25% kaupallista sisältöä.

Laitteessa ei ole äänentoistoa, vaan konserttitaltiointia esitettäessä äänentoistolaitteet asennetaan erikseen.

Lausunnot nyt vireillä olevan toimenpidelupahakemuksen suunnitelmasta:

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunut 30.11.2016 hankkeesta seuraavaa: Alun pitäen mediaseinä hahmoteltiin luvan saaneeseen rakennukseen pehmentämään katkaisevaa lasipinnasta ulommas työntyvää massaa, joka koettiin koko suunnittelun ajan ylimääräiseksi lisukkeeksi julkisivussa. Mediaseinän tarkoitus oli pehmentää lasisen kevyen ja pimeänaikaan valoisaa lyhtymäisen päämassan ja ulkoneman välistä kontrastia.

Tähän tavoitteeseen peilaten laadukkaista materiaaleista punottu verkkomainen pinta katsottiin hyväksyttäväksi julkisivumateriaaliksi myös ollessaan sammutettuna.

Nyt esitetty alumiinisista sauvoista koostuva tumma levymäinen pinta poikkeaa luonteeltaan verkkomaisesta pinnasta erityisesti sammutettuna. Tietyissä tilanteissa laite näyttäytyy digitaalisena suurmainoksena.

Aiemmassa lausunnossa mainitut paikan kaupunkikuvalliset ominaisuudet ja merkittävyys eivät ole muuttuneet edellisen lausunnon antamisen jälkeen.

Neuvottelukunta totesi uuden esityksen olevan keskeneräinen.

Alkuperäisen ja nyt esitetyn ratkaisun poikkeavuudesta tulee hankkia lisätietoa ja esitetyistä mediaseinästä materiaalmalli, jotta voidaan arvioida täyttääkö esitetty suunnitelma riittävästi alkuperäisen suunnitelman tavoitteet ts. onko esitetty ratkaisu myönnetyn luvan mukainen. Lausuntonaan neuvottelukunta puolsi suunnitelmaa edellä mainituin ehdoin. Ulkopuoliset asiantuntijajäsenet Riina Palva ja Tuula Pöyhiä jättivät eriävän mielipiteen, eivätkä puoltaneet suunnitelmaa.

Hakija on 8.12.2016 toimittanut materiaalin muutetuista suunnitelmista.

Hakija on toimittanut 9.12.2016 muistion Laulupuut -veistoksen tekijän, kuvataiteilija Reijo Hukkasen kanssa käydyistä puhelinkeskustelusta.

Edellisen hakemuksen yhteydessä annetut lausunnot:

Paloturvallisuusasiantuntijan lausunnon 11.11.2015 mukaan mediaseinän taakse jäävän sivusaranoidun savunpoistoluukun kääntäminen sisään avautuvaksi ei ole virtausteknisesti ongelma, kun laitteen ja seinän väliin jätetään suunnitelmassa esitetty tila, jotta savut pääsevät poistumaan ko. väliä pitkin ulkoilmaan.

Kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston lausunnon (25.11.2015) mukaan liikenne ei aiheuta rajoitteita taulun sijoittamiselle tai käytölle.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto toteaa lausunnossaan (13.1.2016), että "digitaalinen suurmainostaulu muodostaisi uuden kaupunkikuvallisen huomiota herättävän elementin Eduskuntatalon edustan kaupunkitilaan. Laaja ja ympäristön valaistukseen verrattua kirkas mainospinta olisi suuntauksensa ja korkeusasemansa takia nähtävissä useasta suunnasta ja se näkyisi etäälle." ..."Eduskuntatalon edusta ja edustan kaupunkitila on symbolisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Se on samalla Keskuspuiston eteläpää. Eduskuntatalon edustan kaupunkitila ei ole verrannollinen liikekeskustan kauppakatuja, näyteikkunoiden ja mainosvalojen muodostamaan valaistuksen muodostamaan kaupunkikuvalliseen vaikutelmaan."... "Kirkas Kampin Narikkatorin mainosseinään verrattava valomainospinta vaikuttaisi myös Musiikkitalon edustan ja Kansalaistorin kaupunkitilaan kielteisesti. Musiikkitalon julkisivuvalaistus sekä pihan ja viherkannan sekä alueen julkisten

tilojen valaistus on voimakkuudeltaan matalaa, joten kirkas mainospinta saa Eduskuntatalon edustan julkisen kaupunkitilan valaistuksen vaikuttamaan hämärältä. Asemakaavaosasto ei edellä olevilla perusteilla puolla hakemusta."

Lisäselvitys

Mediaseinän suunnitteluvaiheet

Musiikkitalon rakennuslupa käsiteltiin ns. kaksivaiheisena lupana (Maankäyttö- ja rakennuslain 134 §,) niin, että lupapäätöksessä (2-1991-05-A, 8.11.2005) arvioitiin rakentamisen yleiset edellytykset rakennuksen sijoittumista, käyttötarkoitusta, rakennusoikeuden käyttämisestä ja vaikutusta ympäristöön koskevien selvitysten perusteella. Muut asianomaista rakennusvaihetta koskevat toteutuspiirustukset ja selvitykset hyväksyttiin ennen tätä koskevan työn aloittamista.

Ensimmäisen lupavaiheen julkisivupiirustuksissa 1:400 (päiväty 4.11.2005)kyseisen seinän kohdalla on merkintä "haponkestävä teräsverkko ja kiinnitysjärjestelmä taustalla musta PVF2-teräspelti".

Ensimmäisen lupavaiheen jälkeen kyseistä julkisivunkohtaa kohtaa julkisivussa on käsitelty suunnittelun edetessä kaupunkikuvaneuvottelukunnassa:

9.8.2006 (304 §): "Porras- ja iv-laitetornin vertikaalinen hahmo ja julkisivumateriaali muuttavat kokonaissommitelmaa. Aiemmin pääosassa olleen horisontaalisen lasijulkisivun voima vesittyy." ja " Musiikkitalon tontille puistoalueelta jatkuva kansalaistori on muotoutunut itä-länsi suuntaiseksi. Musiikkitalon eteläjulkisivulle suunniteltu LED-näyttötaulu ei sijaitse toriin nähden parhaalla mahdollisella paikalla. Herää kysymys kannattaako näyttötaulua pitää suunnitteluun keskeisesti vaikuttavana tekijänä varsinkin kun siihen liitetyt tekniset laitteet ovat kasvattaneet kokonaisuuden liian voimakkaaksi aiheeksi. Tämä aihe horjuttaa aikaisemmin todettua rakennuksen ulkonäön seesteisyyttä. Aiemmasta hahmosta on pidettävä kiinni. Näyttötaulu on mahdollinen mutta se tulee integroida horisontaaliseen aiheeseen ja sen tulee alistua arkkitehtuurille."

28.2.2007 (67 §): "Eteläjulkisivulle suunniteltua porräs- ja ilmanottotorniosaa on kevennetty edellisestä vaiheesta avaamalla osa teräsverkkoverhoillusta seinästä ikkunaksi. Teräsverkon päälle on esitetty valotaideteosta." ja "Rakennuksen

eteläjulkisivun porras- ja ilmakuilusuunnitelmasta neuvottelukunta toisti huolestuneisuutensa. Epäonnistumisen riski on suuri. Teräsverkkoverhoiltu paketti lasijulkisivun edessä on suuri ja materiaaleiltaan arkinen. Paluu kilpailuehdotuksen selkeyteen ja arkkitehtoniseen ilmavuuteen toteutuisi, mikäli eteläjulkisivua siirrettäisiin porrashuone-ilmakuilun verran etelään päin. Uusimman suurnäyttötekniikan käyttöä ulkoseinään integroituna voi tutkia."

5.12.2007 (459 §): "Muutoin lasiselle eteläjulkisivulle esitetään edelleen musiikkitalon hallintoa palvelevan porrashuoneen umpimassaa, mitä neuvottelukunta ei pidä onnistuneena ratkaisuna."

29.10.2008 (320 §): "Rakennuksen itäjulkisivun (tarkoitettaneen eteläjulkisivua) katkaisee sähköistä kuvaa välittävä rst-verkko, joka led- ja rgb-tekniikan avulla voi välittää liikkuvaa tai pysyvää kuvaa. Sammutettuna pinta on teräksen värinen ja sen tausta on tummaksi polttomaalattua. Pinta on päälle kytkettynä voimakas, mutta rakennuksen toiminnan kannalta oleellinen julkisivuaihe." ja "Keskustelua herätti vahvan horisontaalisen julkisivun katkaiseva suorakaiteen muotoinen massa. Neuvottelukunta toivoo, että massan informaatiopinnan muotoa ja ulottuvuuksia vielä tutkitaan työn edetessä. Pinnan teknisestä toteutuksesta tulee esittää neuvottelukunnalle lisäselvitys sekä 1:1 malli. On otettava huomioon, että mainos- ja informaatiokäytössä toimiva pinta sijoittuu arvoympäristöön, Eduskuntatalon eteen."

Kaksivaiheisen luvan toisen vaiheen toteutussuunnitelmapiirustuksessa 1:200 (päivätty 17.11.2009) ko. seinäosan materiaaliksi on merkitty taustalla "Efekti jauhepolttomaalattu alumiinilevy, graafinen kuvio 2-3 sävyllä, pohjaväri lämmin tumman harmaa Akzo Nobel Interpon D Noir 100 sablé (SW303F) ja päällä haponkestävä teräsverkko (Media-mesh). Verkko noudattaa julkisivun mittoja (13,50 x 12,60 m) ollen julkisivun osan levyinen ja ulottuen julkisivun osan räystäältä viereisen sisäänkäyntikatoksen yläpintaan.

Kohdasta on myös laadittu detaljipiirustus. Loppudokumentiksi 31.5.2011 nimetyssä piirustuksessa (piirustus päivätty 18.9.2009) esitetään infoseinä detaljeineen mittakaavassa 1:50 ja 1:5. Suunnitelmassa ratkaisuksi esitetään RGP-LED- teräsverkko (Mediamesh).

Taideteos "Laulupuut"

Valtion taideteostoimikunta järjesti Musiikkitalon yleisen taidekilpailun v. 2008-2009. Kilpailussa etsittiin taideteosta ulkoalueelle ja pääaulaan. Teosten paikat oli määriteltä kilpailuohjelmassa yhteistyössä arkkitehtitoimisto Laiho-Pulkinen-Raunion ja Musiikkitalon taidetoimikunnan kanssa. Reijo Hukkanen voitti sarjan -teos ulkoalueelle ehdotuksellaan Laulupuut. "Taiteilijan ajatuksena on ollut luoda kaupunkikuvallisesti tehokas maamerkki, joka on suhteessa sekä Helsingin Musiikkitalon arkkitehtuurin että Töölönlahden kansallismaiseman kanssa." (www.musiikkitalo.fi/fi/artikkelit/kuvataidetta-musiikkitalossa)

Teoksen paikka esiteltiin myös kaupunkikuvaneuvottelukunnalle, joka totesi hankkeesta:

12.1.2011 (5§): "Kiinnitetään huomiota siihen, millaisena koetaan veistoksen ja talon sisäänkäyntiin liittyvän mediaseinän keskinäinen suhde tultaessa pääsaapumissuunnasta. Etelä-kaakosta katsottuna teos havainnekuvan mukaan sivuasi sitä näköakselia, jonka päässä julkisivun sähköinen kuvataulu on. Oltiin jossain määrin huolestuneita siitä, asettuuko veistos saapumisnäkyvässä liian liki viime mainittua."

Kuuleminen

Naapurit on kuultu edellisen lupahakemuksen 2-3817-15-C yhteydessä, eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Tilanteen ei naapurien kannalta katsota oleellisesti muuttuneen.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	01.11.2016
Lausunnon tulos	ehdollinen

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta evää haetun luvan.

Päätösehdotuksen perustelut

Luvan edellytyksistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä. Yhtenä luvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakentaminen täyttää sille 135 § 1 mom. kohdan 3 vaatimuksen rakennuksen soveltumisesta paikalle, 117 § 1 mom. kohdan 1 vaatimuksen soveltumisesta rakennettuun ympäristöön sekä

kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Edellä mainittujen lupaedellytysten täyttymistä arvioitaessa tulee huomioida myös maankäyttö- ja rakennuslain 118 §, jonka mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Informaatioseinä on saanut aiemmin luvan arkkitehtuuriin integroidusti ratkaistuna. Informaatio esitettiin luotavaksi verkkomaiseen struktuuriin kiinnitettyjen valopisteiden avulla. Verkko esitettiin ripustettavaksi irti seinäpinnasta. Yhdessä ne loivat kolmiulotteisen vaikutelman; verkon tavoitteena oli keventää umpipintaa, joka katkaisi horisontaalin läpinäkyvän lasipinnan. Verkon ollessa pois päältä sen alta hahmottuisi varsinainen julkisivupinta; verkko, sen varjo ja pinta muodostaisivat olosuhteiden mukaan vaihtelevan kokonaisuuden. Alkuperäisen ratkaisun mukaisena, seinäpinnan muotoon sovitettuna, informaatiopinta sopeutuisi rakennukseen sekä käytössä ollessaan että sammutettuna. Käytössä ollessaan se muodostaisi julkisivun eteen valoverhon. Verkkomainen ratkaisu luontuisi laitetta paremmin myös viitteellisempään, valotaiteenomaiseen viestintään.

Nyt esitetty ratkaisu on aiemmasta poiketen levymäinen laite, suuri kuvaruutu. Se sijoittuu varsin keskeiselle paikalle, rakennuksen päälähestymissuunnaksi muodostuneeseen julkisivuun ja muuttaa koko julkisivua oleellisesti siirtäen painopisteen läpinäkyvistä lasipinnoista ja sisäänkäynnistä vaihtuvaan, liikkuvaan kuvaan. Mediaseinä on katsottu mahdolliseksi sijoittaa toisaalle rakennukseen, mutta kyseinen kohta edellyttää alkuperäisen suunnitelman tavoin arkkitehtuurista lähtevää ja siihen sopeutuvaa ratkaisua. Julkisivun merkitystä on vielä korostanut sen toimiminen rakennuksen edustalle asetetun taideteoksen taustana. Informaatiopinnan tulee asettua myös osaksi arvokkaaksi katsottua yhteiskunnan eri toimintoja edustavaa kaupunkitilaa.

Hakija perustelee muutosta sillä, että verkko ei tuota riittävän tarkkaa kuvaa ja tekstiä ja sen poikkeaminen käytetystä näyttöruudun suhteesta hankaloittaa sisällön tuotantoa ja käyttöä mainostamiseen. Toisenlainen ratkaisu olisi hankinta hinnaltaan

korkeampi ja tulisi käytössä kalliimmaksi. Esitetty selvitys osoittaa (liite Selvitys Musiikkitalon mediaseinän kirkkauden säätäminen), että tekstistä saadaan kirjainkoosta riippuen riittävän tarkkaa. Tilanteissa, joissa halutaan pysytellä näytön mittasuhteissa, on osa verkosta mahdollista jättää ilman kuvaa. Informaatioseinä on ratkaistavissa arkkitehtuurin soveltuvien keinoin. Kustannuskysymykset eivät ole luvan myöntämisen peruste.

Edellä olevin perustein nyt haetun rakennusluvan osalta luvanmyöntämisedellytykset eivät täyty, koska suunnitelmassa ei ole otettu huomioon rakennuksen ominaisuuksia ja erityispiirteitä eikä kaupunkikuvan tavoitteita.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 §, 126 a § 1 mom. kohta 8, 135 § 1 mom. kohta 3, 138 §, 117 § 1 mom. ja 118 §

Liitteet	Hakemus Rakennushankeselvitys Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston lausunto
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen , jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Sari Viertiö arkkitehti
Päätös	Merkittiin, että asian YA2 muutettu esityslistateksti ja viisi liitettä oli jaettu kokouksen aluksi pöydälle. Asiassa käydyn keskustelun jälkeen rakennuslautakunta päätti jättää asian pöydälle.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	5-1868-16-A
Hakija	As Oy Helsingin Annex
Rakennuspaikka	Punavuori, 091-005-0132-0002 Telakkakatu
Pinta-ala	588 m ²
Kaava	12100
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	2800 m ²
Rakennettu kerrosala	260 m ²
Alueen käyttö	Liike- ja toimitilarakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia. (KTYA/s) Rakennusala f (muodostettu tontiksi 2) koskee kaavamerkintä KTYA/s: "Rakennusallalla f-koskevat AK-korttelialueen määräykset."
Pääsuunnittelija	Huttunen Risto arkkitehti Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy

Rakennustoimenpide 7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, jossa 3 kellarikerrosta ja ullakko.

Hanke perustuu Telakkarannan alueesta järjestettyyn arkkitehtuurikutsukilpailuun, ja suunnitelma voittaneen ehdotuksen pohjalta tehtyyn hankesuunnitelmaan.

Tontille rakennetaan yksi 7-kerroksinen asuinkerrostalo kolmella kellarikerroksella ja ullakolla (8.kerros). Rakennuksen maantasossa sijaitsee liiketiloja sekä asuntoja palvelevia yhteistiloja.

Pohjaratkaisu

Asuntoja rakennetaan 29kpl, asuntoalaa on yhteensä 2210 m², asuntojen keskipinta-ala on 76,2m². Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Rakennus on muodoltaan yhden portaen pistetalo. Huoneistokoot vaihtelevat 45,0m² ja 135 m² välillä.

Rakennukseen tulee kaksi kaksikerroksista asuntoa, joiden yläkerta sijoittuu ullakkotasolle (8.kerros).
Asemakaavamääräykset sallivat ratkaisun.

Julkisivut

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on tiilimuuraus ja parvekevyöhykkeillä tiililaattapintainen betoni.
Rakennuksen kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto, ja katemateriaalina on savitiilikate.
Julkisivuja on jäsennelty pystysuuntaisella ikkuna-aukotuksella sekä teräspinnakaiteilla varustetuilla sisäänvedetyillä parvekkeilla.
Hietalahdenrannan puoleinen julkisivu on kokonaisuudessaan parvekevyöhykettä.
7.kerroksen asunnoissa osa ikkunoista on lapeikkunoita.
Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke. Lasitusratkaisuilla varmistetaan asuntojen ulko-oleskelutilojen riittävä melusuojaus.

Tontin käyttö

Rakennuksella ei ole omaa pihaa, vaan sen oleskelu- ja leikkialueet osoitetaan asemakaavan mukaisesti viereisen korttelin 5131 sisäpihalta. Tontin rakentamatta jäävä ulkoalue (kuja rakennuksen ja Messinkivalimon välillä) laatoitetaan pääosin julkisen kortteliaukion kanssa yhtenevällä pihatiilellä.
Kattosadevedet kerätään ja viemäroidään kunnalliseen hulevesiverkkoon. Pintavedet kerätään tontilla ja viemäroidään kunnalliseen hulevesiverkkoon.

Pysäköintiratkaisu

Tontille rakennetaan autotallipaikkoja kolmeen kellarikerrokseen (18 kpl), autopaikat osoitetaan autotalleista tai kortteliin rakennettavasta pysäköintilaitoksesta. Autopaikkojen määrä on asemakaavan mukainen: 19 kpl (asunnot). Ajo autotalleihin tapahtuu pysäköintilaitoksen kautta.
Pysäköintilaitoksesta on osoitettu asunto-osakeyhtiölle yksi LE-mitoitettu autopaikka.
Polkupyöräpaikkoja on yht. 90 kpl rakennuksessa seuraavasti:
1.krs UVV-varastossa 12 pp-paikkaa, K1 tasolla UVV-varastoissa 18+28+32 pp -paikkaa, yht. 78 paikkaa.

Väestönsuojaratkaisu

Rakennuksen keskimmäiseen kellarikerrokseen (lattia -2.73) rakennetaan omaa kiinteistöä palveleva väestönsuoja 75 henkilölle. Väestönsuojan varsinainen suojapinta-ala on 56 m², kokonaisala 72m². Väestönsuoja sijaitsee rakennuksen keskimmäisessä kellarikerroksessa ja sitä käytetään rauhan aikana irtaimistovarastona.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyydestä on selvitys toimitetussa hankeselostuksessa.

Selvitykset

Rakennus varustetaan koneellisella ilmanvaihdolla, lämmön talteenotolla sekä huonesitojen ja liiketilojen viilennyksellä. Rakennus kytketään kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöverkkoon. Lämmitys tapahtuu pääosin vesikiertoisella lämmitysjärjestelmällä täydennettynä mukavuussähkölämmityksellä.

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan vaativimpaan R3 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan hankkeessa on erityisen vaativat pohjarakennusolosuhteet ja rakennuksen korkeudesta ja kolmesta kellarikerroksesta johtuva suunnittelun ja toteutuksen vaativuus.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Asunnot varustetaan verkkovirtaan kytketyin paloilmoittimin. Asuntojen poistumistienä toimii osastoitu porrashuone sekä varateinä asuntoparvekkeet tai kiintopainikkeelliset, avattavat ikkunat. Katu- ja pihakansialueilla varaudutaan nostokoriauton sijoitukseen. Yhteistilat sekä liiketilat varustetaan määräystenmukaisella alkusammutuskalustolla. Kellarikerrosten savunpoisto tapahtuu painovoimaisesti savunpoistokuilujen kautta.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 6.4.2016(ennakkotunnus 20-0790-16-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin, mm. painotettu aidon kattotiilen käyttöä ja vesikaton tiettyjen peltiosien toteuttamista kuparisina. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tarvittavat rasitteet ja tehdyt sopimukset esitetään erillisellä, rakennuslupa- ja liitettävällä liitteellä.

-Tonttien 5132/2 ja 3 keskinäinen rasitesopimus/yhteisjärjestely tonttien välisen palomuurin rakentamatta jättämisestä.

-Tonttien 5132/2 ja 3 keskinäinen rasitesopimus/yhteisjärjestely tonttien välisen palomuurin rakentamatta jättämisestä kellarikerroksissa.

-Katualueen puolelle tuleville maanalaisille vuototiloille, salaojajärjestelmän putkille sekä muille rakenteille ja laitteille haetaan sijoituslupa rakennusvirastosta.

Lisäselvitys

Rakennuksen kellarikerrokset liittyvät rakennusluvalla 5-1872-16-A rakennettavaan kolmekerroksiseen pysäköintilaitokseen. Rakennuspaikalta puretaan punatiilinen, huonokuntoinen teollisuusrakennus. Purkulupa on haettu Telakkarannan pysäköintilaitoksen rakennuslupahakemuksen 5-1872-16-A yhteydessä.

Telakkakadun ympäristössä on käynnissä Helsingin kaupungin toimeksiannosta katualueiden ja kunnallisteknisten järjestelmien suunnittelu, josta vastaa WSP Finland Oy. Asuinrakennuksen ja sen sisäänkäyntien korkeusasemat on määritetty katusuunnitelman pohjalta. Katusuunnitelma on hyväksytty Yleisten töiden lautakunnassa 23.8.2016.

Hankkeesta on toimitettu alustava selvitys rakentamisen aikaisesta kosteudenhallinnasta, sekä äänitekninen selvitys.

Kuuleminen

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

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Pysäköintilaitoksen rakentamista koskevat huomautukset on käsitelty rakennusluvan 5-1872-16-A yhteydessä.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennettava uudisrakennus on asemakaavamääräysten mukainen.

Rakennuksen länsilounaan puoleinen parvekevyöhyke ylittää rakennusalueajan vähäisessä määrin (15cm).

Ylitystä voidaan pitää vähäisenä.

Rakennusoikeus

2800k-m²+m250k-m²(liiketilaa,väh.)

lisäkerrosala1

:Porrashuoneen 20m² ylittävää tilaa saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.Ylitys ei kuitenkaan saa olla enempää kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

lisäkerrosala2:

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät jäte- ja varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:talopesula-harraste-ja kokoontumistiloja yhteensä 1.6% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat lukuun ottamatta jätehuoneita voidaan rakentaa asuinkortteleiden yhteiseksi kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Ullakolle saa osoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista tilaa.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		2551		2551
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		121		121
	lisäkerrosalaa 1		174		174
	lisäkerrosalaa 2		129		129
	liiketilaa		249		249
Autopaikat	Rakennetut	19			
	Kiinteistön ulkopuoliset	1			
	Yhteensä	19			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm		
	S3	56	1		

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5123 m²
Tilavuus 17791 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja 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
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

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

- loppukatselmus

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

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

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

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

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

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

Rakennuksessa käytettävät julkisivumateriaalit, kattotiili ja seinämuuraukseen käytettävä ruukintiili saumamalleineen on esitettävä rakennusvalvontavirastolle ennen työn aloittamista, ja tarvittaessa pidettävä mallikatselmus työmaalla.

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

käyttöönottokatselmuksessa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on auto- ja väestönsuojapaikkojen pysyvyys varmistettava rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

Mikäli lopulliset autopaikat ja yhteiskäyttöinen piha-alue eivät rakennuksen valmistuessa ole käytettävissä, ne on korvattava ennen käyttöönottoa rakennusvalvontavirastossa hyväksytettävien väliaikaisjärjestelyin.

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

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

Rakennuslupapäätöksen pöytäkirjanote toimitetaan rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle.

Loppukatselmus toimitetaan rakennushankkeeseen ryhtyneen kirjallisen ilmoituksen perusteella, jossa todetaan toteutuksen vastaavan vahvistettuja pääpiirustuksia. Ilmoitus toimitetaan rakennusvalvontaviraston rakenneyksikköön.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Hankeselostus

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Markku Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26429

Päätös

Esittelijä poisti esityslistan sivulta 45 kappaleen "Loppukatselmus toimitetaan rakennushankkeeseen ryhtyneen kirjallisen ilmoituksen perusteella, jossa todetaan toteutuksen vastaavan vahvistettuja pääpiirustuksia. Ilmoitus toimitetaan rakennusvalvontaviraston rakenneyksikköön."

Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	5-1872-16-A
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Telakkakatu 8
Rakennuspaikka	Punavuori, 091-005-0132-0005 Telakkakatu 8
Pinta-ala	2204 m ²
Kaava	12100
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	0 m ²
Rakennettu kerrosala	59352 m ² Kaavatontti 5/132/5 muodostuu tilasta 20/176/17. Lupa koskee myös rakennuspaikkoja 5/123/3, 20/176/20 sekä kaavatontteja 5/131/(2) ja (3) jotka muodostuvat tilasta 20/176/20.
Alueen käyttö	merkintä map: Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Maanalaiset tilat saa rakentaa kolmeen kerrokseen. "Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi." "Pysäköintitilaan johtavat ajoluiskat tulee sijoittaa rakennuksiin."
Pääsuunnittelija	Huttunen Risto arkkitehti Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy

Rakennustoimenpide **Maanalaisen kolmekerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen.**
Yhdeksän rakennuksen purkaminen.

Hanke perustuu alueesta järjestettyyn arkkitehtikilpailuun ja tulosten perusteella laadittuun lainvoimaiseen asemakaavaan no 12100, saanut lainvoiman 22.1.2016.

Rakennetaan kolmekerroksinen maanalainen pysäköintilaitos toimitettujen suunnitelmien ja hankeselostuksen mukaisesti Helsingin Telakkarantaan, korttelien 5131, 5132 tonttialueille 17 ja 20 sekä Merimiehenkadun katualueen alle, asemakaavaan map-

merkinnällä varustetulle alueelle. Pysäköintilaitosta varten rakennetaan sisään- ja ulosajorampit kortteliin 5132 Pursimiehenkadun suuntaan sekä kortteliin 5131 Punavuorenkadun suuntaan. Ajorampit sijoittuvat eri hankkeina rakennettavien rakennusten sisään. Pysäköintilaitos toteutetaan vaiheittain rakentaen. Kortteleihin tehdyn tonttijaon perusteella pysäköintilaitokselle joko vuokrataan tai sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa maanalaiset määräalat tonteilta 5131/2, 5131/3, 5132/2, 5132/3, 5132/5 sekä Merimiehenkadun katualueen alta. Rakennusalueella on tällä hetkellä useita rakennuksia. Pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä puretaan asemakaavan toteuttamiseksi rakennuksia yhdeksän kappaletta, tontilta 20 nro:t 10/17/15, 12, 13, ja tontilta 20 29/30,25,26, 27,23 sekä nk.Telakkahallin porttirakennus (RATU 4388). Jäljelle jäävät rakennukset on suojeltu asemakaavassa sr.2, ja sr-3 merkinnöin.

Rakennetaan 286 autopaikkaa sekä lisäksi 18 autotallia, jotka sijoittuvat tontille 5132/2 rakennettavan 7.kerroksisen ullakollisen asuinrakennuksen alle (rakennuslupatunnus 5-1868-16-A). 144 autopaikkaa osoitetaan asukaspysäköintiin, ja lopuista 160 autopaikasta osoitetaan yleiseen pysäköintiin 90 autopaikkaa. Halliin tulee tonttijaon mukaan 9 pysäköintipaikkaa liikuntaesteisille tulevien porrashuoneiden läheisyyteen.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan ylimpään R3 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan hankkeessa on erityisen vaativat perustamisolosuhteet, sekä paikallavalettu yli 15 m jänneväliin yltävät rakenteet.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen sekä savunpoistosuunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, Asbesti ja haitta-ainekartoitukset tonteilla, selostukset purkutoimenpiteistä tonteilla 17 ja 20, sekä Alustava selvitys rakentamisen aikaisesta kosteudenhallinnasta.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 6.4.2016 (ennakkotunnus 20-0789-16-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin. Lausunnossa painotettiin korkomaailman yhteensovittamista ja käytettävien materiaalien, mm. maatiililaatan, korkealaatuisuutta ja riittävää paksuutta. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritonttien 5/001/6, 5/118/3 ja 5/118/2 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta yhteisesti seuraavat huomautukset.

1) Hankekuvauksessa ilmoitettu autopaikkamäärä 150 ilmoitettu lukuna 160.

Todetaan, että virheellinen luku on korjattu lopulliseen hankeselostukseen.

2) Hankekuvauksen kohdassa "liikennesuunnitelma" todetaan autopaikkojen minimileveydeksi 2500 mm, osan seinien vierillä ollessa leveämpiä 2800 mm.

Huomautetaan, että tämä leveys on nykyisten autojen osalta riittämätön.

Hakija perustelee ratkaisua sillä, että RT-kortin ohjeiston pysäköintilaitosratkaisussa autopaikkojen minimileveys on 2500mm. Osa paikoista on tämän levyisiä, osa leveämpiä. Seinänvieruspaikat ovat vähintään 2,8m leveitä. Lisäksi 3600mm leveitä LE-paikkoja tulee vähintään asemakaavan vaatima määrä, 9 kappaletta.

3) Huomauttajat esittävät huolensa suojeltavien rakennusten 11, 14, 28 säilymisestä pysäköintilaitoksen ympäri rakennettavan louhittavan vuototilan rakentamisen aiheuttamien riskien takia.

4) Lisäksi huomautetaan purettavien rakennusten maaperässä olevien haitallisten aineiden käsittelystä ja poiskuljetuksesta.

Hakijan ilmoituksen mukaan rakentamisalueen louhinnoista laaditaan viranomaisilla hyväksyttävä louhintasuunnitelma. Siinä määritetään louhinnan ympäröiviin rakennuksiin kohdistuvat, korkeimmat sallitut tärinärajat. Niitä mitataan tontin säilyviin rakennuksiin sekä naapurikiinteistöihin riittävässä laajuudessa asennettavilla tärinämittareilla louhintasuunnitelman

mukaisesti. Säilyvien rakennusten läheisyydessä louhinta suoritetaan irti poraamalla.
Todetaan, että louhintasuunnitelman toimittamisesta on myös lupamääräys tässä päätöksessä.

Hakija toteaa, että rakennuslupahakemuksen liitteeksi purettavista rakennuksista on toimitettu kattavat haitta-ainekartoitukset sekä purkujätteen käsittelystä rakennuksittain.
5) Huomauttajat paheksuvat tapaa, jonka mukaan heitä ei kuultu vireillä olevan korttelissa olevan asuinkerrostalolupahakemuksen tontille 5/132/2 (VII) yhteydessä, ja moittivat rakennuksen sidotun harjakorkeusaseman poistamista lopullisesta asemakaavasta.

Todetaan, että kuuleminen on suoritettu MRL 133§ mukaisesti; naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Huomauttajia ei pidetä asuinkerrostaloa koskevan tontin 5/132/2 naapureina eikä kyseisen asuinkerrostalon rakennuslupaa käsitellä tässä rakennusluvassa.

Hakija toteaa, että suunnitelma on tehty lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerroskorkeus on asemakaavan mukainen, ja ylempien kerrosten kerroskorkeus on paremman asumisviihtyvyyden saavuttamiseksi suunniteltu tavanomaista korkeammaksi (3,3m/3.0m). Kaavoittajan kannanoton mukaan korkeusmerkinnästä kuitenkin asuinrakennusten osalta luovuttiin liian sitovana. Koska katemuoto- ja materiaali (harjakatto, tiilikate) on haluttu tiukasti määrätä, on ratkaisun detaljointiin jätetty suunnitteluvaraa.

Todetaan, että hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Lisäksi yksityishenkilö/ osakas on kiinteistöstä 5/118/2 lähettänyt sähköpostin, jossa moititaan koko hanketta ja rakennusviraston laadittamaa katusuunnitelmaa, johon luvanmukainen kortteli tullaan liittämään, ja jossa epäillään, onko katusuunnitelmaa tehdessä oltu yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvään. Katusuunnitelma on hyväksytty yleisten töiden lautakunnassa 23.8. 2016 ja hankkeen suunnittelijat ovat jatkuvasti yhteydessä katusuunnitelman laatineeseen suunnittelutoimistoon korkomaailman varmistamiseksi.

Edellä olevan perusteella, ja hakijan perustelut huomioon ottaen naapurien huomautuksia on pidettävä aiheettomina.

Päätösote toimitetaan huomautuksen tehneille yhtiöille.

Poikkeamiset perusteluineen

Punavuorenkadun puoleisen pään ajoramppi ulottuu osittain korttelin 5131 sisäpihalle. Luiskan maanpäällinen osa muotoillaan osaksi pihan oleskeluvyöhykettä.
Merimiehenkadulla P-laitoksen yläpuolisten täyterakennusten peittosyvyys ei täytä HKR:n katurakennusohjeen mukaista 1 metrin minimisyvyyttä, mutta paikallisesta madalluksesta on sovittu HKR:n kanssa. Poikkeama ehtoineen todetaan sijoitusluvan yhteydessä.
Poikkeamat ovat edellä mainituin perusteluin vähäisiä.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus autosuoja	Käytetty 14018	Rakennetaan 14018	Puretaan 14018	Yhteensä 14018
Autopaikat	Rakennetut Kiinteistön ulkopuoliset Yhteensä	304 18 304			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	14018 m ²
Tilavuus	48980 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E4 Autosuojien paloturvallisuus
RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

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
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- louhintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon rakennusvalvontaviraston rakennusteknisen osaston edustajien lisäksi on kutsuttava pelastuslaitoksen, kiinteistöviraston geoteknisen osaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston edustajat, ympäristökeskuksen, HSL:n (eli Helsingin seudun liikenteen), liikenneviraston sekä kiinteistöviraston tonttiosaston edustaja. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös kaupungin ympäristökeskukselle.

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

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma sekä selvitys kohteen sää- ja olosuhdesuojauksesta.

Rakennuksia ympäröivien katureuna-alueitten kaivamiseen haettu rakennusviraston sijoituslupa tulee esittää aloituskokouksessa, ja toimittaa ote rakennusvalvontavirastoon.

Pysäköintilaitokseen liittyvät julkisen liikumisen alueet, kuten aluetta halkovat kadut, tulee toteuttaa Helsingin katualueita koskevien tyyppipiirustusten ja ohjeiden mukaisesti liikumis- ja toimimisesteisille soveltuviksi, täyttäen esteettömyyden erikoistason vaatimukset mm. kulkupintojen tasaisuuden ja kaltevuuden osalta sekä näkövammaisten opastus huomioiden. Toteutussuunnitelmat tulee hyväksyttää katualueelle ulottuvien rakenteiden ja ratkaisujen osalta rakennusvirastossa tai hankkia ko. ratkaisuille sijoituslupapäätökset ennen toteutussuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontavirastoon.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily voi tapahtua turvallisesti ja sujuvasti.

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

Aloituskokouksessa päätetään toteutuksen asiantuntija- tai ulkopuolisen tarkastuksen laajuudesta, sekä riskianalyysin ja laadunvarmistusselvityksen päivitysten taajuudesta ja raportoinnista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää laadunvarmistusselvitys, joka sisältää esityksen suunnittelun ja toteutuksen laadunvarmistuksesta (MRL 121 a §). Suunnittelun osalta laadunvarmistusselvitys tulee esittää ennen ensimmäisten pohjarakennesuunnitelmien toimittamista, ja toteutuksen osalta ennen pohjarakennustöiden aloittamista.

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

Pysäköintilaitoksen kansipihojen pinnoittamiseen käytettävä maatiilityyppi on esitettävä rakennusvalvontavirastolle ennen työn aloittamista, ja tarvittaessa pidettävä mallikatselmus työmaalla.

Tarkennettu pihasuunnitelma hulevesijärjestelyineen on toimitettava rakennusvalvontavirastoon hyvissä ajoin ennen pysäköintihallin viimeisen vaiheen rakennustoimenpiteiden aloittamista.

Ennen osittaista loppukatselmusta tulee perustaa rasiitteet/yhteisjärjestely toimitetun yhteisjärjestelysopimuksen mukaisista ja muista rakennuksen käytön edellyttämistä toiminnallisista ja rakenteellisista rasiiteista.

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

Pysäköintilaitoksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote toimitetaan huomautukseen tehneille kiinteistöille
5/001/6,5/118/3,5/118/2

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Hankekuvaus
Alustava selvitys rakentamisen aikaisesta kosteudenhallinnasta
Naapurien huomautus
Osakkaan sp-kannanotto

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

13.12.2016

§ 390

52

Käsittelijä Markku Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26429

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

LUPAEHTOJEN MUUTOSLUPA

Tunnus	8-1984-16-AL
Hakija	SkyWheel Helsinki Oy
Rakennuspaikka	Katajanokka, 091-008-9906-0100 Katajanokanlaituri 2
Kaava	28A
Lainvoimaisuus	1895
Alueen käyttö	Lainvoimaisen vuonna 1895 vahvistetun asemakaavan mukaan Katajanokanlaituri on satamalaitureiden, -raiteiden ja -varastojen aluetta. Laiturin eteläreuna on kaavoittamaton.
	Asemakaavoitettu alue on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.
	Yleiskaava 2001:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi. Rantavyöhyke on lisäksi merkitty satama-alueeksi.
	Alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.
Pääsuunnittelija	Davidsson Aki arkkitehti Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy

Toimenpide Tilapäisen huvilaitteen paikallaan pysyttäminen

Rakennuslautakunta on 28.05.2013 myöntänyt rakennusluvan 8-0945-13-A tilapäiseksi rakennukseksi luokiteltavan, noin 40 metriä korkean huvilaitteen (maailmanpyörä) sijoittamiselle Katajanokanlaiturille Helsingin kaupungilta vuokratulle alueelle kaavoittajan puolella 31.10.2016 asti.

Hakija haluaa jatkaa lainvoimaisen asemakaavan vastaista maailmanpyörätoimintaa maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n mahdollistamalla tavalla 28.05.2018 asti.

Kaavoittajalla ei ole tiedossa sellaisia maankäytöllisiä muutoksia, joiden toteutumiseen maailmanpyörän tilapäisen luvan jatkaminen

yhteensä viiden vuoden mittaiseksi voisi vaikuttaa. Kaavoittaja puoltaa luvan jatkamista 28.5.2018 saakka.

Kuuleminen

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit rakennuslupapäätöksen 8-0945-13-A yhteydessä, eikä uutta kuulemista ole katsottu tarpeelliseksi.

Poikkeamiset perusteluineen

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että laitteelle ei ole merkitty asemakaavaan rakennusala eikä -oikeutta. Hanke poikkeaa asemakaavasta myös käyttötarkoituksen osalta.

Päätösehdotus

Haettu lupa myönnetään seuraavin määräyksin:

Maailmanpyörä saa olla paikallaan kauintaan 28.05.2018 saakka.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 a - 117 g §, 125 §, 133 §, 135 § ja 176 §.

Liitteet

Hakemus
Kaavoittajan kannanotto

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Hannu Havas
arkkitehti
puh. 310 26348

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että jäsen Finne-Elonen jätti asiassa vastaehdotusta tekemättä eriävän mielipiteen, jonka mukaan lupaa ei tulisi myöntää, koska maailmanpyörä ei sovi kyseiselle paikalle.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	10-2366-16-B
Hakija	Helsingin Hämeentie 11 Oy
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0289-0014 Hämeentie 11
Pinta-ala	2819 m ²
Kaava	Asemakaava 11055
Lainvoimaisuus	2002
Sallittu kerrosala	11625 m ²
Rakennettu kerrosala	11809 m ²
Alueen käyttö	Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Tontille 10288/14 tulee sijoittaa harrastus-, virkistys-, koulutus- ja niihin verrattavia tiloja vähintään 1750 m² kerrosalaa.

Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen, sen julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla. Kyseisellä tontilla suojelu koskee myös arvokkaita sisätiloja.

Rakennus on osa Museoviraston Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen RKY-2009 kohdeluetteloa.

Pääsuunnittelija	Trapp Robert arkkitehti L Arkkitehdit Oy
-------------------------	--

Rakennustoimenpide Toimistorakennuksen laajentaminen ja muutostyöt

Vuonna 1928 rakennettu, alunperin Elannon pääkonttorina toiminut toimistorakennus muutetaan usean käyttäjän toimistotaloksi ja sitä laajennetaan rakennuksen sisällä. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Väinö Vähäkallio. Vuonna 1941 rakennetun laajennusosan on suunnitellut arkkitehti Antero Pernaja.

Koko rakennus on muutettu toimistotaloksi vuonna 1967.

Nykyiset toimistotilat muutetaan avotoimistoiksi 1.-5. kerroksessa. 6. kerroksen kolmen salin käyttötarkoitukset muutetaan toimistotiloiksi. Entiseen juhlasaliin ja liikuntasaliin rakennetaan uudet parvikerrokset, joiden keskellä on porrasaukot. Rakenteet ovat irti vanhoista rakenteista, jotta alkuperäiset salitilat ovat hahmotettavissa ja palautettavissa ennalleen. Salien vanhat kattoikkunat avataan uudelleen. Torniosan 7. ja 8. kerroksessa on työhuone.

1. kerroksen liiketilan käyttötarkoitus muutetaan ravintolaksi. Ravintolan keittiö ja varastot sekä yleisö-wc:t sijaitsevat yläkellarissa, josta on yhteys ylemmälle pihatasolle. Alemman pihan tasolla olevassa alakellarissa arkistotilojen käyttötarkoitus muutetaan toimistotilaksi. Kerrokseen rakennetaan sosiaalitiloja, polkupyörävarastot, jätehuone sekä teknisiä tiloja.

Wc- ja taukotilat uusitaan kaikissa kerroksissa. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan rakentamalla A-porrashuoneen yhteyteen uusi hissi ja toimistokerrokseen inva-wc:t.

Arvokkaat sisätilat, kuten A-porras sisääntulokäytävineen, 3. kerroksen entinen säästökassan sali, johtokunnan huoneet sekä näiden välinen keskikäytävä jätetään pääosin ennalleen.

Julkisivuilla tehdään vähäisiä ikkuna- ja ovimuutoksia. Pihajulkisivulle rakennetaan ulko-ovien päälle uusia katoksia.

Kiinteistöllä on 38 autopaikkaa korttelin yhteisessä autohallissa. Polkupyöräpaikkoja on alakellarissa 89 kpl ja pihakatoksessa 15 kpl.

Paloturvallisuutta parannetaan porrashuoneiden osastointien ja savunpoiston osalta.

Talotekniikka uusitaan. Ilmanvaihtokonehuoneet sijaitsevat 7. kerroksessa ja ullakolla sekä torniosan 9. ja 10. kerroksessa. Ravintolaa palveleva ilmanvaihtokonehuone rakennetaan alakellariin.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke

on katsottu riskitasoltaan keskimmäiseen R2 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan hankkeessa on erityisen vaativaa rakennesuunnittelua.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys on toimitettu.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu muistio haitta-ainetutkimuksiin perustuvista korjaustöistä.

Kohteesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Lausunnot

Kaavoittaja on kannanotossaan 4.11.2016 puoltanut hanketta ja toteaa, että nyt haettu toimenpide poikkeaa rakennusoikeudesta vähäisesti, alle 10 %. Lisäksi sisätiloissa suoritetaan muutostöitä, jotka voidaan tehdä rakennuksen suojeluarvot huomioiden. Rakennuksen uudistaminen ja säilyminen toimistokäytössä on perusteltua ja kannatettavaa. Ottaen huomioon rakennuksen poikkeuksellisen rakennustaiteellisen ja kulttuurihistoriallisen arvon, tulee muutokset suunnitella yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Kaupunginmuseo on lausunnossaan 14.11.2016 puoltanut hanketta tietyin ehdoin ja toteaa, että suunnitelmissa on pääosin otettu huomioon rakennuksen huomattava kulttuurihistoriallinen arvo ja kaupunginmuseon asettamat tilalliset suojelutavoitteet. Huomautukset on otettu huomioon lupamääräyksissä.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennuksen kerrosala ylittää asemakaavan mukaisen kerrosalan (11625 m²) yhteensä 911 m², mikä on 7,8% rakennusoikeudesta. Nykytilanne ylittää rakennusoikeutta 204 m². Uutta kerrosalaa muodostuu olemassa olevien tilojen

käyttötarkoituksen muutoksista 357 m² ja salitilojen parvikerroksien rakentamisesta 350 m².
Hakija perustelee poikkeamista sillä, että parvien rakentaminen on edellytys sille, että tilat voidaan ottaa käyttöön toimistona.

Asemakaavan mukaan tulee tontille sijoittaa harrastus-, virkistys-, koulutus- ja niihin verrattavia tiloja vähintään 1750 m².
Suunnitelmassa näitä tiloja on yhteensä 917 m² joka on 52% vaaditusta.
Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennuksen tilojen tulee vastata toimistokäytön tarpeita.

Poikkeamat säännöksistä: Alakellarin uusien jätehuoneiden sekä yläkellarin uuden varaston kohdalla poiketaan vanhojen välipohjien osalta kantavuusvaatimuksesta.

Rakennusoikeus 11625 k-m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
toimistorakennusten kerrosalaa	11829	707		12536

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	707 m ²
Tilavuus	49706 m ³
Muutosalue	1535 m ²
Paloluokka	palonkestävä

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunginmuseo

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:

- Detaljisuunnitelmat
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- purkamissuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontaviraston lisäksi kaupunginmuseosta. Aloituskokouksessa sovitaan mm. mahdollisista kaupunginmuseon edellyttämistä malleista ja katselmuksesta.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontavirastoon toimitettava selvitys suunnittelun ja toteutuksen laadunvarmistustoimenpiteistä.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä selvitys toteutuksen tarkastus- ja valvontavastuuksista.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee tehdä tilojen kattava dokumentointi ja pintakerrostutkimus.

Hankkeesta tulee ennen lopullista loppukatselmusta laatia restaurointiraportti, joka toimitetaan rakennusvalvontavirastoon ja kaupunginmuseolle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet	Hakemus Valtakirja Selvitys suunnittelijoista Naapurin kuuleminen Rakennusoikeuslaskelma Rakennushankeselvitys Palotekninen suunnitelma Kaavoittajan kannanotto Kaupunginmuseon lausunto Rasitesopimukset Vähäiset poikkeamiset asemakaavasta
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Heli Virkamäki arkkitehti puh. 310 26338
Päätös	Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	22-2564-16-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Valter
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-0401-0007 Teollisuuskatu 30
Pinta-ala	1204 m ²
Kaava	Asemakaava 11630
Lainvoimaisuus	2008
Sallittu kerrosala	2400 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue. d Rjan osa, joka on rakennettava aidosti kaarevaksi. Seinäpinnan tulee jatkua kaikilla tonteilla materiaaleiltaan yhtenäisenä ja sileänä ilman ulostyöntäviä osia.
Pääsuunnittelija	Erholtz Markku arkkitehti Ark-house arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennetaan viisikerroksinen kellarillinen asuinkerrostalo. Rakennus asettuu Pasilan konepaja-alueen suurtonttiin, jota rajaavat koillisessa Teollisuuskatu, lounaassa Konepajanraitti ja kaakossa VR:n konepajarakennuksia reunustava Traverssikuja. Vastaavankaltaisten asuinrakennusten, nk. "tähtitalojen" rakentamistöitä on alueella käynnissä ja osa rakennuksista on valmistunut.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on hakenut lupaa, so. aloitusoikeutta aloittaa rakennustyöt ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Pohjaratkaisu

Rakennus on yksiportaikkoinen. Rakennetaan 40 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 50 m². Suurin huoneisto on 3h+kt+s 73,5 m² ja pienin 1h+kt+alkovi 30,5 m².

Yhteistilat rakennetaan kellarikerrokseen, josta on suorat kulkuyhteydet seuraavaksi rakennettavaan maanalaisen autohalliin. Rakennetaan S1-luokan väestönsuojat.

Julkisivut

Tasakattoisen rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on puhtaaksimuurattu punatiili suurkorttelialueen muun uudisrakennuskannan kaltaisella tavalla. Parvekkeet ovat osana rakennusmassaa, nk. sisäänvedetyt, ja niiden taustaseinät ovat puuverhoillut. Alimpaan kerrokseen rakennetaan asuntokohtaisia, liki maantasossa sijaitsevia terasseja.

Tontin käyttö

Pihajärjestelyt - istutukset, leikki- ja oleskelualueet, pelastusreitit, aidat, muurit - ovat suurkorttelin yhteispiha-alueella.

Käytettävyydestä on laadittu yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset. Rakennuspaikka on rakennuksen piiriin nähden pieni; sen rakentamattomat tontinosat istutetaan saumattomaksi osaksi yhteispihaa. Autopaikat liikkumisesteisine paikkoineen rakennetaan korttelin maanalaisen autosuojaan. Rakennetaan 88 polkupyöräpaikkaa, joista 18 sijoitetaan piha-alueelle ja loput ulkoiluvälinevarastoon. Hulevesijärjestelyt esitetään myös erikseen hyväksyttävässä, koko korttelin kattavassa yhteispiha-alueen suunnitelmassa.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu.

Selvitykset

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

Selostus paloteknisistä periaatteista sekä pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen muistio on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu selvitys maaperän jatkokunnostuksesta, pohja- ja orsiveden hallintasuunnitelma, perustamistapalausunto, pohjatutkimuskartta ja leikkaukset, kantavien rakenteiden suunnitteluperusteet, vesihuollon asemapiirustus sekä alustava piha- ja pintavesisuunnitelma.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt kortteleiden kokonaissuunnitelmaa ja aloitushanketta 5.3.2008

(ennakkotunnus 22-322-08-E). Rakennusluvan saaneiden hankkeiden suunnitelmia on aikanaan kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla. Nyt käsiteltävänä olevan hankkeen suunnitelmat noudattavat kortteleiden em. tavalla hyväksytyjä suunnitteluperiaatteita ja toteutuksia täyttäen näin luvan myöntämisen edellytykset.

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

Asemakaavasta poiketaan rakennusalarajaa sekä pesularatkaisua koskien. Poikkeamat on käsitelty aiemmissa hankkeissa ja todettu perustelluiksi ja hyväksyttäviksi.

Rakennusoikeus 2400 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
1. porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyvyyttä,
2. asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätehuoneet, saunat ja kerhotilat.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		2283		2283
	lisäkerrosalaa 1		155		155
	lisäkerrosalaa 2		167		167
Autopaikat	Rakennetut	19			
	Kiinteistön ulkopuoliset	19			
	Yhteensä	19			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm		
	S1	151	2		

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3235 m ²
Tilavuus	10864 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Takaussitoumus
Vakuus 39825 euroa

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

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

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- 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 rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle MRL 121 §:n mukaisesti aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja myös kiinteistöviraston geotekniseltä osastolta.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin tontin pilaantuneet maat on poistettu.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän laadittava yksityiskohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelma sekä nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Aloituskokoukseen mennessä on rakennusvalvontaviraston talotekniikkayksikölle toimitettava ajan tasalle saatettu liitoskohtalausunto.

Korttelin vaiheittain rakentamiseen liittyvistä erityisjärjestelyistä mm. rajaseinän sekä pihan rakentamisesta on esitettävä suunnitelma viimeistään aloituskokouksessa.

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

Pohja- ja orsiveden hallintasuunnitelma on toimitettu korttelin paikoitushallin rakennuslupahakemusasiakirjojen yhteydessä. Suunnitelmassa mainittuja toimenpiteitä on noudatettava myös asuinrakennusten rakennustyön aikana. Seurantamittaustiedot on toimitettava kiinteistöviraston geotekniselle osastolle.

Rakennuksen kattoveden keräämisestä ja johtamisesta viereisten tonttien puupaaluperustusten alueelle sekä piha-alueen hulevesien imeyttämisestä puistoalueelle tulee esittää suunnitelma viimeistään aloituskokouksessa. HKR:n katu- ja puisto-osastolta tulee saada suostumus vesien imeyttämiseen.

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja kohteen toteuttamisessa tulee noudattaa alueen lähiympäristön suunnitteluohjetta.

Rakennusluvan liitteenä olevassa yhteisjärjestelysopimuksessa mainittujen järjestelyiden ajantasaisuus sekä pysyvyys koskien mm. paikoitushallia ja autopaikkoja, kulku- ja pelastusteitä, piha-alueita, raja- ja kiinni rakentamista sekä teknisten tilojen, putkien, johtojen ja näihin liittyvien laitteiden sijoittamista pitää varmistaa rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla ennen rakennuksen käyttöönottoa. Tarvittaessa osa edellä luetelluista asioista, kuten ne, jolla ei ole vaikutusta rakennuksen terveellisuuteen, turvallisuuteen tai esteettömyyteen, voidaan varmistaa edellä kuvatulla tavalla loppukatselmukseen mennessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvälle säilytetään vastuu tiedottamisesta ja seuraamuksista käyttäjien ja muiden hankkeen osapuolten suuntaan.

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

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-1 §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 § ja 175 §.

Liitteet	Hakemus Valtakirja Selvitys suunnittelijoista Poikkeamispäätös Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Esteettömyys selvitys Vakuusasiakirjat Muistio pelastuslaitoksen palaverista Hankkeen selostus Kerrosalaerittely Naapurikuulemisasiakirjat
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ulla Vahtera arkkitehti puh. 310 26324
Päätös	Esittelijä muutti ehdotusta siten, että siihen lisättiin seuraava lupaehto: "Lisäksi värimallit on hyväksyttävä rakennusvalvontavirastossa ja tarvittaessa tulee toimittaa paikan päällä värien tarkastus." Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	24-2794-16-A
Hakija	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
Rakennuspaikka	Kumpula, 091-024-0960-0004 Pietari Kalmin katu 1
Pinta-ala	4719 m ²
Kaava	Rantakaava 12336
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	12200 m ²
Alueen käyttö	Kaavatontti 4 muodostuu tontista 2 ja katualueesta 24K(9901). AKS Erityisasumisen korttelialue
Pääsuunnittelija	Vuori Tuukka arkkitehti Playa Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide **Asuinkerrostalo opiskelijoille**

Kumpulan yliopistokampukselle rakennetaan opiskelija-asuinrakennus. Hanke pohjautuu laatukilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Rakennuspaikka on Gadolininkadun päätteenä reunustaen Kustaa Vaasan tietä sekä Pietari Kalmin katu.

Hanketta koskien on 24.11.2016 laadittu maisematyölausunto 24-27895-16-M valmistelevia töitä varten.

Pohjaratkaisu

Rakennus on kellarillinen ja siinä on enimmillään seitsemän kerrosta. Rakennus on 4-portaikkoinen sisältäen varapoistumistieportaan ja osin sivukäytävällinen. Rakennetaan yhteensä 243 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 37,5 m². Suurin asunnoista on soluasunto 3h+k kooltaan 76 m² ja pienin 1h+kt 27 m². Yhteiskäyttöiset tilat rakennetaan kellariin sekä osittain maanpäällisen 1. kerrokseen. Saunaosasto ja monikäyttötila rakennetaan ylimpään kerrokseen Rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa.

Julkisivut

Julkisivujen päämateriaalit ovat paikalla muurattu vaalea tiili sekä tiililaatta. Sokkelit ja tukimuurit ovat tiilen sävyyn värjättyä betonia.

Ylimpien kerrosten sekä vesikaton seinäpinnat ovat kuumasinkitystä pellistä tehtyä paanupintaa.

Tontin käyttö

Rakennuspaikka on osin avokalliainen rinnetontti. Avokalliota säilytetään maksimaalinen määrä tekemällä louhintatyö täsmälouhintana liki rakennuksen sokkelipintaan. Rakentamatta jäävien tontinosien avokalliopinnat säilytetään koskemattomina. Tontinosille, joilla entuudestaan on kasvualustaa, rakennetaan ulko-oleskelutoiminnat sekä jätteiden syväkeräysjärjestelmä tukimuureineen. Lupamääräyksenä on lopullisen pihasuunnitelman toimittaminen rakennusvalvontavirastoon ennen pihaa koskevia rakennustöiden aloittamista miltään osin Ajoyhteys tontille on vierustan LPA-tontin kautta asiasta laaditun sopimuksen mahdollistamalla tavalla. Pelastusajoneuvon toiminta sijoittuu katualueelle. Asemakaavan määräämät 25 autopaikkaa liikkumisesteisine paikkoineen rakennetaan kellarikerrokseen. Rakennetaan yhteensä 340 polkupyöräpaikkaa, joista 75 % sijoitetaan asemakaavaa noudattaen sisätiloihin. Hulevesiä imeytetään ja viivytetään kasvualustaisilla tontinosilla.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu pääosiltaan esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu osana hankeselostusta.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on toimitettu. Sen mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma sekä sitä koskeva lisäselvitys on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä. Lisäksi hankkeesta on toimitettu selvitys julkisivun ääneneristysmitoituksesta sekä selvitys rakennuksen vaikutuksesta tieliikennemeluun koskien Kustaa Vaasan tien vastakkaisen sivustan asuinaluetta. Lisäksi on toimitettu kartoitus tontin tunnistetuista erityispiirteistä sekä alustava pihasuunnitelma. Maisematyölausunnon liitteiksi toimitetut asiakirjat: louhintatyön ympäristöselvitys sisältäen Chemicumin tärinäherkkien mittalaitteiden huomioonottaminen, kaivu- ja louhintapiirustukset lohkoista A ja B, pituusleikkaus ja putkikaivanto, putkikaivannon pituusleikkaus kommentointeineen, pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys kartoitus- ja pohjatutkimuskarttoineen sekä leikkauksineen kohdista A-H on

siirretty rakennuslupahakemuksen asiakirjoihin.
Viemärin siirtosuunnitelma on tarkistettu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla, rakennusvirastossa sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY:ssä. Asiasta on lupamääräys.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 22.6.2015 (24-1578-16-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset portaisiin, yhteistiloihin sekä pihan viimeistelyyn liittyvin ehdoin. Suunnitelmaa on kehitetty lausunnossa esitetysti.

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

Asemakaavakartan rakennusalarajaa ylitetään:

- rakennuksen lounaisella puolella autosuojan mitoituksen tarkoituksenmukaisuuden takia 2 metrin verran,
- luhtikäytävän seinämän ja poistumistieportaan osuuksilta melun ehkäisemisen takia sekä kaupunkikuvallisista syistä enimmillään 80 cm.

Räystäskorkeus ylitetään ilmanvaihtokonehuoneen osuudella noudattaen asemakaavan määräystä koskien ilmanottoaukkoja. Tukimuurin perustukset ylittävän tontin rajaa paikoittain. Asiasta on laadittu sopimus.

Poikkeamia on käsitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa niihin. Poikkeamat ovat vähäiset, tarkoituksenmukaiset ja hyväksyttävät.

Rakennusoikeus

12 200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. Rakennuksen kaikkiin kerroksiin asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja
2. Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		12575		12575
	lisäkerrosalaa 1		881		881
	lisäkerrosalaa 2		87		87
	MRL 115 § 3 mom.		389		389

Autopaikat	Rakennetut	25
	Yhteensä	25

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	204	2

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	14810 m ²
Tilavuus	87273 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Autosuojat RakMK E4

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
- lopullinen julkisivuväritys

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.

Kosteudenhallinta:

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle MRL 121 §: mukaisesti aloituskokous, johon on kutsuttava edustajat myös Helsingin kaupungin kiinteistöviraston geoteknisellä osastolta, rakennusvirastosta sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY:stä.

Rakennuspaikan tunnistettaviksi erityispiirteiksi on ilmoitettu:

- Chemicumin tärinäherkät mittalaitteet
 - Kustaa Vaasan tien alla kulkeva viemäritunneli
 - LPA-alueen työnaikainen tuenta
 - hulevesiviemärin siirto
 - katulämmitys KVV-liittymien kohdalla
 - purettava tukimuuri tontilla sekä rakennettava tukimuuri
 - rajalla olevat sähkökaapit
 - raitiotien ajolangat ja katuvalaistus
 - louhintojen aikaiset vaikutukset Kustaa Vaasan tien liikenteelle.
- Aloituskokoukseen mennessä tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän laatia selvitys em. ilmoittamiensa erityispiirteiden huomioon ottamisesta suunnitelmissa sekä rakennustyössä.

Ennen rakennustöihin ryhtymistä miltään osin on varmistettava, että sekä viemärin siirtosuunnitelman että Kustaa Vaasan tien alittavaan viemäritunneliin liittyvien töiden tarkistamisessa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla, rakennusvirastossa sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ssä esille nousseiden huomautusten ja kommenttien osalta suunnitelmat saatettu ajan tasalle ja nämä lopulliset suunnitelmat on toimitettu rakennusvalvontavirastoon.

Hanke on toteutettava M-lausunnon mukaisella tavalla täsmälouhintana siten, että paikalla oleva kallio säilytetään. Tämä tarkoittaa, että paikalla olevaa avokalliota voi poistaa enintään 0,6 metrin etäisyydelle uudisrakennuksen sokkelipinnasta.

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

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi on rasitteen kaltaisten asioiden pysyvyys ja ajantasaisuus oltava varmistettuna. Asiat koskevat mm. kulkuyhteyttä sekä tontin rajan ylitystä rakenteiden osalta.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä

rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rasitesopimus
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankeselostus
H:gin geon, HKR:N HSY:n sähköposti kommentit ja hyväksynät
KMO:n kannanotto tontin rekisteröintiin
Muistio (rakvv)
Naapurikuulemisasiakirjat
Selvitys kiinteistön yhteistilojen vähäisistä kaava- ja suosistuspoikkeamista
Tontin tunnistetut erityispiirteet
Yhtenäiset käytännöt

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	36-0974-16-A
Hakija	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
Rakennuspaikka	Viikki, 091-036-0202-0006 Talonpojantie 10
Pinta-ala	3166 m ²
Kaava	12282
Lainvoimaisuus	2015
Alueen käyttö	Kaavatontti 6 muodostuu R:No 1/:27 ja 6:0 ja 36/9901/00 Asuntolatyyppisten asuinkerrostalojen korttelialue (AKS)
Pääsuunnittelija	Ojanlatva Veikko arkkitehti Playa Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide **Kahden asuinkerrostalon rakentaminen, rakennelman rakentaminen**

Lupaa haetaan kahden nelikerroksisen asuinkerrostalon ja pyöräkatoksen rakentamiselle. Rakennuspaikka on Viikin asuinalueen keskiosassa Helsingin yliopiston kampusalueen itälaidalla. Suunnittelutyön pohjana on ollut kaavoituksen tueksi laadittu yleissuunnitelma Viikin kentän ja monitoimitalon kehittämistä. Kohteen hankeselostus on esityslistan liitteenä.

Maasto laskee Talonpojantieltä itään. Maastoa joudutaan muokkaamaan rakentamisen yhteydessä. Raivaustöistä, maankuorinta- ja kaivuutöistä sekä louhinnasta on annettu maisematyölausunto 36-963-16-M.

Pohjaratkaisu

Yhteys Talonpojantieltä johdetaan asuinrakennuksiin kulkusiltaa pitkin 3. kerrostasolle asemakaavassa säilytettäväksi määrätyn kivipengerryksen yli. Toinen yhteys on 1. kerrostasolta. Asunnot ovat opiskelijoiden vuokra-asuntoja. Molemmissa rakennuksissa (A ja B) on yksi porrashuone ja keskikäytävä, mikä avautuu molemmista päistään joko uloskäytävään tai ranskalaiseen parvekkeeseen. Rakennettavien asuntojen lukumäärä on 60 ja asuntojen keskikoko on 31,5 m². Asuntojakauma vaihtelee 25,5, m²:n suuruudesta yhden huoneen

ja keittotilan asunnosta 47 m²:n suuruiseen kahden huoneen ja keittotilan huoneistoon. Asunnot ovat parvekkeettomia.

Yhteistilat

Yhdistetty kerhotila ja saunaosasto, ulkoiluväline- ja irtaimistovarastot, pesulatilat ja VSS on suunniteltu 1. kerroksiin. Tontin pohjoisosaan rakennetaan rakennuksen päätyyn kytketty polkupyöräkatos. Jäteaitaus sijoitetaan tontin pohjoisosaan huoltoreitin varrelle.

Julkisivut

Julkisivut rapataan pääosin lämpörappauksena. Julkisivujen suunnittelussa tavoitellaan veistoksellisuutta korostavaa yksiaineisuutta ja selkeyttä. Ikkuna-aukotukset ovat selkeitä kenttiä, joiden vastapainona päätyjulkisivuihin jätetään eheitä rappauspintoja. Rakennusten vesikatto on tuuletettu tasakattorakenne, katteena kumibitumikermi.

Tontin käyttö

Osalla tonttia säilyy avokalliota. Säilytettävää puustoa täydennetään istutettavilla havu- ja lehtipuilla. Luonnonmukaisena säilytettävää metsänpohjakasvillisuutta paikataan kuntalla. Rinnettä jäsennetään paikalla valettavin betonisin tukimuurein ja kasvillisuuden avulla. Rakennusten pääsisäänkäyntien yhteyteen rakennetaan kivetyt sisääntulopihat. Rakennusten eteläpäädyillä suunnitellut avoimet sisäänkäyntisillat toimivat asukkaiden yhteisinä ulkotiloina.

Tontin itäpuolelle on suunnitteilla eri ikäisille tarkoitettu lähiliikuntapaikka ja läheisyydessä on Latokartanon monitoimihalli. Asuntotyyppijakauman vuoksi tontille ei ole suunniteltu omaa leikkipaikkaa.

Pihan pintarakenteet ovat vettä läpäiseviä ja hulevesiä imeytetään maastoon.

Pysäköintiratkaisu

Autopaikat (11 ap) sijoitetaan tontin pohjoispuolella sijaitsevalla LPA-korttelialueelta Talonpojantien varrelta. Polkupyöräpaikat (72 pp) on suunniteltu sijoitettaviksi ulkoiluvälinevarastoihin ja kylmään polkupyöräkatokseen.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Esteetön sisäänkäynti on 1. kerrosten tasolla. Yhteistiloihin on esteetön kulkuyhteys.

Selvitykset

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

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Viikin alueryhmässä sen eri vaiheissa. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C. Rakennuksen suunnittelussa on pyritty energiatehokkuuteen mm. melko syvän rakennusmassan keskikäytäväratkaisulla. Talotekniset ratkaisut tukevat energiatehokkuutta. Uusiutuvan energian käyttöön on varauduttu varautumalla aurinkopaneelien asentamiseen katoille.

Lisäselvitys

Rakennettava tontti, tontit 36202/8 ja 9 sekä VU-alueita hallinnoiva Latokartanon Urheilu- ja kulttuurisäätiö sr ovat tehneet rasitesopimuksen koskien mm. korttelin sisäistä pelastusajoreittiä, jalankulkuoikeutta sekä huolto- ja kunnossapitoreittiä.

Tontin haltija ja Latokartanon urheilu- ja kulttuurisäätiö sr ovat tehneet sopimuksen 11 autopaikan sijoittamisesta korttelin LPA-tontille.

HKR:n palveluosaston alueidenkäyttö on myöntänyt sijoitusluvan (SL 1600250) sisäänkäyntisiltojen perustuksia Talonpojantien katualueelle sekä sijoitusluvan (SL 1600248) sijoittaa vesi- ja viemäriputkia sekä niihin liittyviä kaivoja Talonpojantien ja Tilanhoitajankaarentien väliselle puistoalueelle.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kaavan mukaista rakennusoikeutta ylitetään 88 k-m² (n 3,7 %). Hakija perustelee ylitystä tavallista enemmän tilaa vievällä keskikäytäväratkaisulla. Ratkaisulla on tavoiteltu energiatehokasta massoittelua ja haluttu taata valon saantia läpi talon. Ratkaisu parantaa asumisen viihtyisyyttä ja paloturvallisuutta.

Sisäänkäynnin paikka poikkeaa kaavan esittämästä valitun porrashuoneratkaisun vuoksi.

Rakennukset sijaitsevat kaavan mukaisella rakennusallalla, mutta poikkeavat vähäisesti rakennusalan rajoista. Hakija perustelee rakennusalojen ylitystä tavoiteltavalla rakennusmassojen tehokkuudella.

Jätehuolto on keskitetty yhteen paikkaan, mutta syväkeräysastioiden käyttö ei mahdollista asemakaavan edellyttämän katon rakentamista jätetilan yhteyteen.

Yhteistilojen määrä on vähäisempi kuin asemakaavassa on määrätty. Tontille rakennetaan yksi sauna asemakaavavaatimuksen ollessa 1 talosauna 20 saunatonta asuntoa kohti. Asemakaavan mukaan harraste- ja kokoontumistiloja tulee rakentaa 1,5 % kerrosalasta. Talosaunan yhteyteen rakennettava kerhotila on kooltaan noin 0,6 % tontin rakennusoikeudesta. Asemakaavan mukaan asuntojen irtaimistovarastoja tulisi varata 2 m²/asunto. Asuinrakennuksen irtaimistovarastojen mitoitus vastaa opiskelija-asuntoihin hyväksyttyä mitoitus. Hakija perustelee tilojen mitoitus käyttötarvetta vastaavana ja asukkaiden mahdollisuudella käyttää lähistöllä olevan neljän erillisen HOAS:n opiskelijoiden asuinkerrostalojen kerhotiloja.

Tontilla on voimassa MRL:n 81 § 2 mom. 2 kohdan mukainen rakennuskielto, koska tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Poikkeamista rakennuskiellosta voidaan pitää MRL 175 §:n perusteella vähäisenä, koska tontin mittausta ja rekisteröinti ovat vireillä eikä kaupunkimittausosasto näe estettä rakennusluvan myöntämiselle.

Poikkeamisia on käsitelty Viikin alueryhmässä, jossa kaavoittaja on niitä puoltanut. Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja hyväksyttävänä.

Rakennusoikeus

-asuinkeuhosalaa 2400 k-m²
-yhteistilat, varastotilat, väestönsuojat ja teknisen huollon tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun keuhosalan lisäksi

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		2488		2488
	asumista palv. yhteistilojen krsalaa		326		326
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		101		101

Autopaikat	Rakennetut	11
	Yhteensä	11

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	55	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3098 m ²
Tilavuus	10400 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja 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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

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.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehdittava, että hankkeelle on laadittu kosteudenhallinnan toteutuksen laatusuunnitelma, joka sisältää toteuttajan osaamisen ja voimavarojen arvioinnin asetettuihin vaatimuksiin nähden, toteuttajan hankeorganisaation kuvauksen ja sen vastuuhenkilöt, tarkastuksen periaatteet vastuineen, perehdyttämisen ja tiedonkulun varmistamisen sekä suunnitelman laadunvalvonnan toimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista. Suunnitelma on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle hyvissä ajoin ennen aloituskokousta.

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

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

Aloituskokouksessa on esitettävä Talonpojantien viereisen, säilytettävän muurin tuentasuunnitelma.

Erityissuunnitelmissa tulee ottaa huomioon säilytettävä kallio.

Tontilla säilytettävä kasvillisuus ja kalliopinnat tulee rakentamisen ajaksi suojata vaurioitumisen estämiseksi.

Liittymät katuihin ja puistikkoon tulee toteuttaa korkeatasoisesti ympäristön luonteeseen soveltuvalla tavalla.

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

Ennen käyttöönottoa tulee LPA-tontin autopaikkojen olla rakennetut ja otettavissa käyttöön.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee tonttien välisten rasitteiden olla muodostetut.

Energiaselvitykset on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - g §, 125 §, 126 §, 133 §, 135 §, 175 §

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat
Ilmoitus väestönsuojasta
Rakennushankeselvitys
Selvitys poikkeamisista
Kerrosalakaavio

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

13.12.2016

§ 395

82

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Päivi Tuomola
lupa-arkkitehti
puh. 310 26402

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	37-2300-16-A
Hakija	Asuntotuotantotoimisto perustettavan yhtiön lukuun
Rakennuspaikka	Pukinmäki, 091-037-0186-0006 Isonpellontie 6
Pinta-ala	8001 m ²
Kaava	12353
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	6000 m ²
Rakennettu kerrosala	6321 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Lehtinen J-P arkkitehti Arkk tsto B&M Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon rakentaminen

Suunnitelma perustuu vuonna 2015 Kehä 1:n ja Vantaanjoen välisen Pukinmäen rantapuiston Isonpellontie eteläpuolisesta korttelista käydyn suunnittelu- ja tarjouskilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Tonteille 37-186-6 ja 37-186-5 muodostuu vapaasti polveileva, viisikerroksisista rakennusmassoista rakentuva kaupunkikuvalisesti itsenäinen asuinkortteli, jolla on vahva identiteetti. Tontteja suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena.

Tontille 37-186-6 rakennetaan kaupungin vuokra-asuntoja.

Pohjaratkaisu

Asuntojen lukumäärä: 77 kpl

Porrashuoneiden lukumäärä: 3 kpl

Asuntojen keskipinta-ala 61,5 m², vaihdellen välillä 42,5 m² 2h+kt ja 94,5 m² 4h+kt.

Yhteistilat

Yhteistiloista on toimitettu erillinen selvitys lupahakemuksen yhteydessä. Yhteistilat ovat osittain yhteiset naapurikiinteistön 37-186-5 kanssa.

Kiinteistöillä 37-186-5 ja 6 on kaksi yhteistä S1-luokan väestönsuojaa tontilla 37-186-5. Suojien rauhanajan käyttö on ulkoiluvälinevarasto.

Lähes kaikilla asunnoilla on parvekkeella asuntokohtainen 2 m² kokoinen varasto. Lisäksi näillä asunnoilla on matala 1 m² kokoinen irtaimistovarasto ullakolla tai vaatehuone. Niillä asunnoilla, joilla parvekevarastoa ei ole, on yhteistilaohjeen mukaisesti mitoitettu irtaimistovarasto ullakolla.

Julkisivut

Julkisivut ovat kilpailuehdotuksen mukaisesti pääosin terrakotan sävyistä väribetonia. Betonipinnassa käytetään erilaisia betonin pintakäsittelyjä, jolloin kauempaa yhtenäiseltä näyttävään pintaan syntyy lähempää tarkasteltuna vaihtelevaa tekstuuria. Julkisivut toteutetaan sandwich-elementeistä hyödyntäen limittyviä ulkokuoria ja valesaumoja sekä käyttämällä saman elementin alueella useampaa pintakäsittelyä, jolloin saavutetaan kilpailuvaiheen vaihteleva ulkonäkö.

Kaikissa asunnoissa on sisäänvedetyt lasitetut parvekkeet, jotka kaikki aukeavat asemakaavan mukaisesti Pukinmäen rantapuistoon päin. Ullakoiden yhteistiloihin liittyy asuntoparvekkeiden katoille sijoittuvia esteettömiä kattoterasseja. Rakennuksissa on tasakatto. Asuinrakennusten katto on bitumikermiä ja matalassa piharakennuksessa on viherkatto.

Tontin käyttö

Jokimaisemaan avautuvat pihat suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäisinä ja ne ovat kiinteistöjen 37-186-5 ja 6 yhteisessä käytössä. Piha-alue liittyy korttelin eteläpuolella olevaan rantapuistoon niittymäisellä luiskalla. Alustava pihasuunnitelma on toimitettu rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Pysäköintipaikkoja asemakaava edellyttää 1 ap / 100 k-m², josta kaupungin vuokra-asuntojen kohdalla voidaan vähentää 20 %. Suunnitelmassa pysäköintipaikkoja on asemakaavan mukaisesti 43 kpl.

Liikkumisesteisten autopaikkoja on mitoitettu 1/30 ap.

Asemakaava edellyttää polkupyöräpaikkoja 1pp / 30 k-m² eli 177 kpl. Suunnitelmassa on esitetty 180 polkupyöräpaikkaa, joista 160 on sisätiloissa.

Isonpellontien puoleisen pihan hulevedet sekä vesikatto- ja salaojitusvedet johdetaan hule- ja sadevesiviemäriin. Puiston puoleisen pihan hulevedet valutetaan jokeen viettävää rinnettä pitkin puistoalueelle ja jossa ne imeytyvät maastoon. Tontin länsireunassa on sadevesirumpu, jonka kautta katualueen sadevesiä johdetaan tontin läpi olemassa olevaan ojaan.

Tontin länsi puolella kulkee sähkölinjaa varten varattua alueen osa suoja-alueineen.

Esteettömyys

Rakennukset piha-alueineen on suunniteltu esteettömiksi. Hankeselostuksessa on selvitys esteettömyydestä.

Selvitykset

Lupahakemuksen yhteydessä on toimitettu selvitys kiinteistöjen 37-186-5 ja 6 rasiteluontoisista järjestelyistä.

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

Palotekninen asiantuntijalausunto parvekkeille sijoitetuista asuntokohtaisista varastoista on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä. Lisäksi on toimitettu pelastuslaitoksella leimattu muistio heidän kanssaan käydystä neuvottelusta.

Ulkovaipan ääneneristys selvitys on toimitettu.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 13.1.2016 (ennakkotunnus 37-0008-16-E) vähäisin huomautuksin katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Neuvottelukunnan huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Teknillinen neuvottelukunta on 9.6.2016 (ennakkotunnus 37-0008-16-E) käsitellyt hanketta. Neuvottelukunta on todennut että parvekkeille sijoitetut asuntokohtaiset varastot vastaavat käyttötarkoitukseltaan irtaimistovarastoja eikä tuolloin esitetty ratkaisu, jossa varastot olivat samaa palo-osastoa asunnon kanssa, täyttänyt Suomen rakentamismääräyskokoelman osan E1 käyttötapaosastointimääräyksiä. Suunnitelmia on muutettu teknillisen neuvottelukunnan lausunnon mukaisesti siten, että parvekkeilla sijaitsevat varastot on mitoitettu kuuluvaksi palokuormaryhmään 600 MJ/m² ja osastointi on toteutettu sen mukaisesti. Parvekelaattojen kantavuuden palonkestovaatimusta ei ole puolitettu.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Tontin länsipuolella sijaitsevan sähkölinjan omistaja on jättänyt huomautuksen liittyen johtoalueella toimimiseen. Huomautus on huomioitu lupamääräyksissä. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Käytetty kerrosala ylittää vähäisesti asemakaavan salliman kerrosalan 43 m²:llä (0,8% rakennusoikeudesta).

Rakennusmassa ylittää tontin sisäisen rakennusalueen rajan enimmillään 0,8 m pohjoiseen, Isonpellontielle päin.

Hakija perustelee poikkeamisia sillä, että asemakaava on laadittu kilpailuehdotuksen pohjalta ja tarkemmassa suunnittelussa laajuustiedot ovat tarkentuneet. Suunnitelma vastaa varsin tarkoin kilpailuehdotusta.

Asuntojen irtaimistovarastot on ratkaistu pääosin sijoittamalla parvekkeelle kylmä asuntokohtainen varasto, minkä lisäksi näillä asunnoilla on matala pieni irtaimistovarasto tai vaatehuone. Ratkaisu poikkeaa Helsingin yhteistilaohjeesta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ratkaisu on yksi kilpailuehdotuksen olennaisista ideoista, millä mahdollistetaan asukkaalle käytettävämpi, normaalia lähempänä oleva asuntokohtainen varastotila ja saadaan toteutuksesta tehokkaampi ja taloudellisempi. Irtaimistovarastoratkaisu on tapauskohtaisesti hyväksytty vähäisenä, sillä perusteella, että kyseessä on kaupunkikuvallisesti laadukas ja suunnittelukilpailuun perustuva hanke.

Parvekevarastot eivät täytä Suomen rakentamismääräyskokoelman E1 irtaimistovarastoa koskevaa osastointivaatimusta. Teknillisen neuvottelukunnan lausunnossa parvekevaraston palokuorman on rajallisen kokonsa vuoksi tulkittu olevan alle 600 MJ/m² ja palo-osastointi on toteutettu lausunnon mukaisesti. Asuntokohtainen parvekevarasto on osastoitu myös asunnon suuntaa eikä parvekelaatan paloteknistä kantavuutta ole puolitetu.

Tonttien 37-186-5 ja 6 välille ei ole toteutettu palomuuria vaan tonttien rajaan kiinni sijoittuvia rakennuksia on käsitelty paloteknisesti yhtenä kokonaisuutena.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus

6000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
- asuntokohtaisia varastoja saa sijoittaa parvekkeelle asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- asuinrakennuksiin ja talousrakennukseen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, harraste- ja kokoontumis-, sauna- ym. tiloja sekä väestönsuojia ja teknisiä tiloja.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		6043		6043
kerrosalan ylitys /MRL 115§		278		278
lisäkerrosalaa 1		788		788

Autopaikat

Rakennetut	43
Yhteensä	86
Rakennetaan	43

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7109 m ²
Tilavuus	23450 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Irtaimistovaraston kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sarake 2.
Irtaimistovaraston osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 2.

Parvekevarastot kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sarake 3.

Parvekevarastot osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

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:

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

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.

Hankkeeseen ryhtyvän on nimettävä aloituskokoukseen mennessä omasta organisaatiostaan kosteudenhallinnan vastuuhenkilö.

Hulevesien puistoon johtamiselle on saatava sijoituslupa ennen aloituskokousta ja se on esitettävä aloituskokouksessa. Hulevesisuunnitelmaan on sisällyttävä hulevesien imeytyssuunnitelma.

Kaikki rakentaminen tulee lähtökohtaisesti tapahtua tontin länsipuolella kulkevan johtoalueen ulkopuolella. Isonpellontieltä tulee olla jatkuva esteetön kulkuyhteys tien päässä olevalle sähköasemalle. Johtoaluetta koskevat suunnitelmat ja työskentely johtoalueella tulee tarkistuttaa sähkölinjan omistajalla.

Betonijulkisivuista on toimitettava rakennusvalvonnan kaupunkikuvaosastolle detaljisuunnitelmat. Julkisivuista tehdään hyvissä ajoin pidettävää mallikatselmusta varten riittävän suuret mallit lopullisilla pintakäsittelyillä ja erilaisilla saumoilla.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolle hyvissä ajoin ennen kyseisten toimenpiteiden toteuttamista. Suunnitelmassa tulee esittää myös hulevesien käsittelyn periaatteet ja jäteastioiden maisemointi.

Lämpöhäviöiden taseauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava alustavassa yhteiskäyttölistauksessa mainitut 141 väestönsuojapaikkaa, pelastustie, kulkureitit, jätevesireitti ja yhteispihan osa tontille 37-186-5. Käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat
Kerrosalalaskelma
Rakennushankeselvitys
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Teknillisen neuvottelukunnan lausunto
Naapurin huomautus johtoalueella toimimisesta
Rasitteet ja sijoitusluvut yms.

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Salla Mustonen
arkkitehti
puh. 310 26445

Päätös

Esittelijä korjasi ehdotusta siten, että esityslistan 91 sivun erityissuunnitelmia koskevasta luettelosta toinen sanoista "pohjarakennesuunnitelma" muutettiin sanaksi "rakennesuunnitelma".

Rakennuslautakunta hyväksyi korjatun päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	37-2301-16-A
Hakija	ATT perustettavan yhtiön 37186/5 lukuun
Rakennuspaikka	Pukinmäki, 091-037-0186-0005 Isonpellontie 4
Pinta-ala	7704 m ²
Kaava	12353
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	6000 m ²
Rakennettu kerrosala	6334 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Lehtinen J - P Arkkitehtuuri-toimisto B & M Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon ja varastorakennuksen/väestönsuojan rakentaminen

Suunnitelma perustuu vuonna 2015 Kehä 1:n ja Vantaanjoen välisen Pukinmäen rantapuiston Isonpellontie eteläpuolisesta korttelista käydyn suunnittelu- ja tarjouskilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Tonteille 37-186-5 ja 37-186-6 muodostuu vapaasti polveileva, viisikerroksisista rakennusmassoista rakentuva kaupunkikuvalisesti itsenäinen asuinkortteli, jolla on vahva identiteetti. Tontteja suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena.

Tontille 37-186-5 rakennetaan asumisoikeusasuntoja.

Pohjaratkaisu

Asuntojen lukumäärä: 76 kpl

Porrashuoneiden lukumäärä: 4 kpl

Asuntojen keskipinta-ala 62 m², vaihdellen välillä 42,5 m² 2h+kt ja 94,5 m² 4h+kt.

Yhteistilat

Yhteistiloista on toimitettu erillinen selvitys lupahakemuksen yhteydessä. Yhteistilat ovat osittain yhteiset naapurikiinteistön 37-186-6 kanssa.

Kiinteistöillä 37-186-5 ja 6 on kaksi yhteistä S1-luokan väestönsuojaa tontilla 37-186-5. Suojien rauhanajan käyttö on ulkoiluvälinevarasto.

Lähes kaikilla asunnoilla on parvekkeella asuntokohtainen 2 m² kokoinen varasto. Lisäksi näillä asunnoilla on matala 1 m² kokoinen irtaimistovarasto ullakolla tai vaatehuone. Niillä asunnoilla, joilla parvekevarastoa ei ole, on yhteistilaohjeen mukaisesti mitoitettu irtaimistovarasto ullakolla.

Julkisivut

Julkisivut ovat kilpailuehdotuksen mukaisesti pääosin terrakotan sävyistä väribetonia. Betonipinnassa käytetään erilaisia betonin pintakäsittelyjä, jolloin kauempaa yhtenäiseltä näyttävään pintaan syntyy lähempää tarkasteltuna vaihtelevaa tekstuuria. Julkisivut toteutetaan sandwich-elementeistä hyödyntäen limittyviä ulkokuoria ja valesaumoja sekä käyttämällä saman elementin alueella useampaa pintakäsittelyä, jolloin saavutetaan kilpailuvaiheen vaihteleva ulkonäkö.

Kaikissa asunnoissa on sisäänvedetyt lasitetut parvekkeet, jotka kaikki aukeavat asemakaavan mukaisesti Pukinmäen rantapuistoon päin. Ullakoiden yhteistiloihin liittyy asuntoparvekkeiden katoille sijoittuvia esteettömiä kattoterasseja. Rakennuksissa on tasakatto. Asuinrakennusten katto on bitumikermiä ja matalassa piharakennuksessa on viherkatto.

Tontin käyttö

Jokimaisemaan avautuvat pihat suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäisinä ja ne ovat kiinteistöjen 37-186-5 ja 6 yhteisessä käytössä. Piha-alue liittyy korttelin eteläpuolella olevaan rantapuistoon niittymäisellä luiskalla. Alustava pihasuunnitelma on toimitettu rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Pysäköintipaikkoja asemakaava edellyttää 1 ap / 100 k-m².

Suunnitelmassa pysäköintipaikkoja on asemakaavan mukaisesti 53 kpl, joista 13 sijaitsee tontilla 37-186-6.

Liikkumisesteisten autopaikkoja on mitoitettu 1/30 ap.

Asemakaava edellyttää polkupyöräpaikkoja 1pp / 30 k-m² eli 177 kpl. Suunnitelmassa on esitetty 180 polkupyöräpaikkaa, joista 160 on sisätiloissa.

Isonpellontien puoleisen pihan hulevedet sekä vesikatto- ja salaojitusvedet johdetaan hule- ja sadevesiviemäriin. Puiston puoleisen pihan hulevedet valutetaan jokeen viettävää rinnettä pitkin puistoalueelle ja jossa ne imeytyvät maastoon.

Esteettömyys

Rakennukset piha-alueineen on suunniteltu esteettömiksi.

Hankeselostuksessa on selvitys esteettömyydestä.

Selvitykset

Lupahakemuksen yhteydessä on toimitettu selvitys kiinteistöjen 37-186-5 ja 6 rasiluontoisista järjestelyistä.

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

Palotekninen asiantuntijalausunto parvekkeille sijoitetuista asuntokohtaisista varastoista on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä. Lisäksi on toimitettu pelastuslaitoksella leimattu muistio heidän kanssaan käydystä neuvottelusta.

Ulkovaipan ääneneristys selvitys on toimitettu.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 13.1.2016 (ennakkotunnus 37-0008-16-E) vähäisin huomautuksin katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Neuvottelukunnan huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Teknillinen neuvottelukunta on 9.6.2016 (ennakkotunnus 37-0008-16-E) käsitellyt hanketta. Neuvottelukunta on todennut että parvekkeille sijoitetut asuntokohtaiset varastot vastaavat käyttötarkoitukseltaan irtaimistovarastoja eikä tuolloin esitetty ratkaisu, jossa varastot olivat samaa palo-osastoa asunnon kanssa, täyttänyt Suomen rakentamismääräyskokoelman osan E1 käyttötapaosastointimääräyksiä. Suunnitelmia on muutettu teknillisen neuvottelukunnan lausunnon mukaisesti siten, että parvekkeilla sijaitsevat varastot on mitoitettu kuuluvaksi palokuormaryhmään 600 MJ/m² ja osastointi on toteutettu sen mukaisesti. Parvekelaattojen kantavuuden palonkestovaatimusta ei ole puolitettu.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Tontin länsipuolella sijaitsevan sähkölinjan omistaja on jättänyt

huomautuksen liittyen johtoalueella toimimiseen. Huomautus on huomioitu lupamääräyksissä. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Käytetty kerrosala ylittää vähäisesti asemakaavan salliman kerrosalan 57 m2:llä (1 % rakennusoikeudesta).

Rakennusmassa ylittää tontin sisäisen rakennusalueen rajan enimmillään 0,8 m pohjoiseen, Isonpellontielle päin.

Hakija perustelee poikkeamisia sillä, että asemakaava on laadittu kilpailuehdotuksen pohjalta ja tarkemmassa suunnittelussa laajuustiedot ovat tarkentuneet. Suunnitelma vastaa varsin tarkoin kilpailuehdotusta.

Asuntojen irtaimistovarastot on ratkaistu pääosin sijoittamalla parvekkeelle kylmä asuntokohtainen varasto, minkä lisäksi näillä asunnoilla on matala pieni irtaimistovarasto tai vaatehuone. Ratkaisu poikkeaa Helsingin yhteistilaohjeesta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ratkaisu on yksi kilpailuehdotuksen olennaisista ideoista, millä mahdollistetaan asukkaalle käytettävämpi, normaalia lähempänä oleva asuntokohtainen varastotila ja saadaan toteutuksesta tehokkaampi ja taloudellisempi. Irtaimistovarastoratkaisu on tapauskohtaisesti hyväksytty vähäisenä, sillä perusteella, että kyseessä on kaupunkikuvallisesti laadukas ja suunnittelukilpailuun perustuva hanke.

Parvekevarastot eivät täytä Suomen rakentamismääräyskokoelman E1 irtaimistovarastoa koskevaa osastointivaatimusta. Teknillisen neuvottelukunnan lausunnossa parvekevaraston palokuorman on rajallisen kokonsa vuoksi tulkittu olevan alle 600 MJ/m2 ja palo-osastointi on toteutettu lausunnon mukaisesti. Asuntokohtainen parvekevarasto on osastoitu myös asunnon suuntaa eikä parvekelaatan paloteknistä kantavuutta ole puolitettu.

Tonttien 37-186-5 ja 6 välille ei ole toteutettu palomuuria vaan tonttien rajaan kiinni sijoittuvia rakennuksia on käsitelty paloteknisesti yhtenä kokonaisuutena.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus

6000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
- asuntokohtaisia varastoja saa sijoittaa parvekkeelle asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- asuinrakennuksiin ja talousrakennukseen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, harraste- ja kokoontumis-, sauna- ym. tiloja sekä väestönsuojia ja teknisiä tiloja.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		6057		6057
kerrosalan ylitys /MRL 115§		277		277
lisäkerrosalaa		949		949

Autopaikat

Rakennetut	53
Kiinteistön ulkopuoliset	13
Yhteensä	53

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
S1	82	2

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7284 m ²
Tilavuus	24300 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Irtaimistovaraston kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sarake 2.
Irtaimistovaraston osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 2.

Parvekevarastot kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sarake 3.
Parvekevarastot osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

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:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Hankkeeseen ryhtyvän on nimettävä aloituskokoukseen mennessä omasta organisaatiostaan kosteudenhallinnan vastuuhenkilö.

Hulevesien puistoon johtamiselle on saatava sijoituslupa ennen aloituskokousta ja se on esitettävä aloituskokouksessa. Hulevesisuunnitelmaan on sisällyttävä hulevesien imeytyssuunnitelma.

Kaikki rakentaminen tulee lähtökohtaisesti tapahtua tontin 37-186-6 länsipuolella kulkevan johtoalueen ulkopuolella. Isonpellontieltä tulee olla jatkuva esteetön kulkuyhteys tien päässä olevalle sähköasemalle. Johtoaluetta koskevat suunnitelmat ja työskentely johtoalueella tulee tarkistuttaa sähkölinjan omistajalla.

Betonijulkisivuista on toimitettava rakennusvalvonnan kaupunkikuvaosastolle detaljisuunnitelmat. Julkisivuista tehdään hyvissä ajoin pidettävää mallikatselmusta varten riittävän suuret mallit lopullisilla pintakäsittelyillä ja erilaisilla saumoilla.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolle hyvissä ajoin ennen kyseisten toimenpiteiden toteuttamista. Suunnitelmassa tulee esittää myös hulevesien käsittelyn periaatteet ja jäteastioiden maisemointi.

Lämpöhäviöiden taseaselaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava alustavassa yhteiskäyttölistauksessa mainitut 13 pysäköintipaikkaa, pelastustie, kulkureitit, hulevesiviemäri ja yhteispihan osa tontille 37-186-6. Käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Kerrosalalaskelma
Yhteistilaselvitys
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Teknillisen neuvottelukunnan lausunto
Hankeselostus
Naapurin huomautus johtoalueella toimimisesta
Rasitteet ja sijoitusluvat yms.

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Salla Mustonen
arkkitehti
puh. 310 26445

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	49-2562-16-S
Hakija	Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0057-0005 Henrik Borgströmin tie 2
Pinta-ala	3313 m ²
Kaava	12000
Lainvoimaisuus	2011
Pääsuunnittelija	Humalisto Vesa arkkitehti Serum arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asemakaavasta poikkeaminen asuinkerrostalojen korttelialueella

Asuinkerrostalon rakentaminen poiketen asemakaavan kerrosluvusta, kerrosalajakaumasta, autopaikkaratkaisusta ja rakennusalaista.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 12000, joka on saanut lainvoiman vuonna 2013. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennuksen enimmäiskerrosluku on neljä. Tontin sallittu rakennusoikeus on 3100 asuntokerrosalaa. Lisäksi kaavassa veloitetaan rakentamaan 600 kerrosneliötä myymälätilaa. Tontille on määrätty maanalainen pysäköintihalli.

Säännökset, joista poiketaan

Haetaan poikkeamista asemakaavassa määrätystä kerrosluvusta; rakennus on viisikerroksinen. Viiden kerros on vajaa siten, että katusivu on neljäkerroksinen. Asuinkerrosalaa on 120 m² enemmän kuin kaava sallii ja myymäläkerrosalaa on 200 m² vähemmän kuin kaava edellyttää. Kokonaiskerrosala ei ylitä, se alittuu 80 m². Autopaikoitus on ratkaistu pihapaikoituksena eikä maanalaisena paikoituksena. Pihapaikoitus on osaltaan ohjannut tontinkäyttöä siten että rakennusalan raja ylittyy; ylitys on

suurimmillaan noin 6 m suuntautuen tontin kadunpuoleiselle osalle.

Autopaikkojen määrän mitoitus on tehty kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymän pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti; mitoitus 1ap/130 k-m². Mitoitus täten poikkeaa asemakaavan mitoituksesta; kaavassa 1ap/ 115 k-m². Lisäksi mitoituksessa on hyödynnetty ohjeen mahdollistamalla tavalla yhteiskäyttöautojen ja laadukkaan polkupyöräpysäköinnin vähennykset autopaikkamäärässä.

Hakijan perustelut

Kerroslukuylytystä perustellaan kaavan rakennusoikeuden sovittamisella haastaviin tonttireunaehtoihin siten, että toiminnalliset ratkaisut ja asuntojen valoisuus ratkeavat onnistuneesti. Myymäläkerrosalan osalta päivittäistavarakaupan toiminnallinen tarve on 400 m². Autopaikoituksen sijoitus maanalaiseksi ajoramppeineen johtaa tehottomaan tonttiratkaisuun, suunnittelemalla tontin pohjoisosa paikoitusalueeksi toiminnallinen ratkaisu selkeytyy. Piharatkaisuihin, sekä etelä- että pohjoispuolella, on pyritty laadukkuuteen; istutukset, pintamateriaalit, valotaide. Rakennuspaikka on lähellä tulevaa pikaraitiotiepysäkkiä ja suunnittelussa on otettu huomioon kaupungin tavoite suosia joukkoliikennettä, pyöräilyä ja yhteiskäyttöautoja.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hanketta ennakkotunnuksella 34-2664-16-E. Lausunnossaan 2.11.2016 neuvottelukunta on puoltanut suunnitelman hyväksymistä huomauttaen kuitenkin istutusten kasvuedellytysten varmistamisesta sekä tarvittavista piharakenteista paikoituksen ja rakennuksen välissä.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 30.11.2016 antamassaan lausunnossa HEL 2016-011302 puoltanut poikkeamisten hyväksymistä. Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa lausunnossaan, että esitetyt poikkeamiset pääosin parantavat rakennuksen arkkitehtuuria ja luovat asuntosuunnittelulle asemakaavan

mukaista ratkaisua paremmat lähtökohdat. Rakennuksen suunnitteluratkaisuihin kohdistuvat poikkeamiset ovat kaupunkikuvallisesti perusteltuja ja hyväksyttävissä. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta, mutta kuitenkin vaatii, että hakemuksen liitteenä oleviin suunnitelmiin tulisi lisätä rakennuksen puoleiselle autopaikkarivistölle viherkatos.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm

Kaupunkisuunnitteluvirasto
30.11.2016

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun poikkeamispäätöksen seuraavalla ehdolla.

-Rakennuslupa-asiakirjoissa tulee osoittaa riittävät pihastutukset ja asumisviihtyisyyden varmistavat piharakenteet paikoituksen ja rakennuksen välissä.

-Asuinrakennukseen välittömästi liittyvät autopaikat on katettu viherkatoilla riittävän asumisviihtyisyyden takaamiseksi

Paikallinen poikkeaminen asemakaavaan merkitystä kerrosluvusta, rakennusala, liiketilan vähimmäismäärästä ja autopaikkamitoituksesta myönnetään. Poikkeaminen mahdollistaa laadukkaan asuntorakentamisen tontilla vaarantamatta kuitenkaan kaupunkikuvaa tai naapureiden etua ja auttaa toteuttamaan kaupungin asuntopoliittista tavoitetta.

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 §, 173 § ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 88 §

Liitteet	Hakemus Valtakirja Selvitys poikkeamista ja perustelut
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Jyrki Kauhanen arkkitehti
Päätös	Esittelijä muutti ehdotusta siten, että päätösehdotuksen toinen ehto esityslistan sivulla 104 kuuluu seuraavasti: "Asuinrakennukseen välittömästi liittyvät autopaikat tulee kattaa viherkatoilla riittävän asumisviihtyvyyden takaamiseksi." Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	17-1995-16-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Väinämöinen
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0053-0008 Uutiskatu 3
Pinta-ala	3659 m²
Kaava	Asemakaava 11444
Lainvoimaisuus	2006
Alueen käyttö	Kaavatontti 8 muodostuu tontista 2 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK).
Pääsuunnittelija	Rönkä Riku arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon ja pihakannenalaisen pysäköintihallin rakentaminen sekä aloittaminen ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa sekä pihakannen alapuolinen pysäköintilaitos. Rakennuksissa on yhteensä 170 asuntoa, joiden pinta-alat vaihtelevat 21.5 m² ja 59.5 m² välillä keskipinta-alan ollessa 39.8 m². Asunnot ovat eläkekassojen omistukseen tulevia vuokra-asuntoja.

Tontilta on purettu erillisellä purkuluvalla 17-122-16-P Yleisradion käytöstä poistettu tuotantorakennus.

Rakennukset autosuojineen muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden erillisellä luvalla viereiselle tontille 17053/6 rakennettavan kahden asuinkerrostalon sekä niiden pihakannen alapuolisen autosuojan kanssa. Tonteilla on mm. osin yhteinen piha ja autosuojat liittyvät toisiinsa yhteisen sisäänajon myötä.

MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Pohjoinen Uutiskatuun rajautuva seitsemänkerroksinen ullakollinen asuintalo on L-mallinen kaksirappuinen lamellitalo, Radiokujaan rajautuva on kahdeksankerroksinen yksirappuinen pistetalo. Rakennusten massoittelessa on pyritty viereisen tontin

17053/6 kanssa yhtenäiseen selkeään kokonaisuuden muodostavaan kortteli-ilmeeseen materiaalien ja pistetalojen perusmuotojen ollessa yhtenevät.

Julkisivujen päämateriaali on puhtaaksimuurattu tumma ruskeanpunainen poltettu tiili, sokkelit ovat puhtaaksivalettua betonia, katusivuilla kapeat pystypinnakaiteiset parvekkeet liittyvät umpikehysrakenteisiin, pihan puolen syvemmän ja yhtenäisen parvekevyöhykkeen pystypinnakaiteisten lasitettuja parvekkeita ympäröi betoninen lokerorakenne. L-talon ullakkokerroksen julkisivut ovat mustaa betonia. Ikkunat ovat puu-alumiinirakenteiset.

KADUT, LIITTYMÄT, ESTEETTÖMYYS, PIHA JA PELASTUSTIET

Tontille ajo on Uutiskadulta pihatasolle. Lopputilanteessa ajo pihakannen alaiseen autohalliin on Radiokujalta viereisen tontin 17053/6 kautta. Väliaikaisesti ennen naapurikiinteistön valmistumista ajo autohalliin järjestetään kiinteistöllä 17053/2 Uutiskadun ja Radiokujan välisen huoltoliikenteen sallivan kevyenliikenteen väylän kautta, mitä reittiä on myös ajo kellarissa huoltoväylän varressa sijaitsevalle jätehuoneelle ja muuntamolle.

Asuinrakennusten kaikkiin porrashuoneisiin on esteetön käynti sekä pihalta että kadulta tai kevyenliikenteen väylältä. Rakennuksen porrashuoneet, asunnot ja yhteistilat sekä ulko-oleskelualueet ovat esteettömiä.

Osin korttelin muiden kiinteistöjen kanssa yhteiset oleskelu- ja leikkipihat sijoittuvat pihakannelle sekä sen länsipuoliselle täyttöpiha-alueelle. Pihalla on kaksi iva-autopaikkaa.

Pelastustie tontille on Uutiskadulta pihakannelle osin naapurikiinteistöjen kanssa yhteistä huoltotiealuetta pitkin asemapiirroksessa osoitetuille pelastuspaikoille.

PYSÄKÖINTI

Asemakaavan mukaisista autopaikoista 87 ap sijaitsee autohallissa ja 2 invapaikkaa pihalla. Polkupyöräpaikkoja on pihalla 34 pp, A-rakennuksen kellarissa 142 pp ja B-rakennuksen kellarissa 102 pp.

YHTEISTILAT

Yhteistilat ovat yhteistilojen mitoitusohjeen mukaiset sijoittuen kellariin sekä kerroksiin 1 ja 8. Yhteiset kerho- ja saunatilat terasseineen sijoittuvat A-talon ullakolle ja B-talon 8. kerrokseen. Asumista palvelevat irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarastot ja kuivaushuoneet sijaitsevat kellarikerroksessa, lastenvaunuvarastot maantasokerroksessa.

LAUSUNNOT JA MUUT PÄÄTÖKSET

Ympäristökeskuksen ympäristösuojelupäällikkö on 1.9.2016 tehnyt päätöksen HEL 2016-008486 T 11 01 00 02 koskien louhinta- ja murskaustyötä 12.9.-30.12.2016 osoitteessa Uutiskatu 3 / Radiokuja sallien louhinnan ja murkauksen paikalla annettujen ehtojen mukaisesti.

Alueryhmä on puoltanut hanketta edellyttäen ilmanvaihdon päätelaitteiden suunnittelua ja toteutusta asemakaavan mukaisina.

Knk on lausunnossaan puoltanut hanketta pitäen julkisivuja hienoina ja kekseliäinä edellyttäen kuitenkin asuinhuoneistojen ja pihojen kehittämistä. Asuinhuoneistoja ja pihoja on lausunnon jälkeen kehitetty.

RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSET

Korttelin 17053 tontteja koskien on laadittu yhteisjärjestelysopimus sisältäen mm. tonttien piha-alueiden yhteiskäytöstä ja piha-alueille sijoitettavista rakenteista ja rakennuksista sekä piha-alueiden kunnossapidosta ja varustelusta sekä autopaikoista sekä kiinteistöjen välisistä rasitteista.

RASITTEEKSI JA YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSET

Muodostettavien kiinteistöjen 91-17-53-3, 91-17-53-6 ja 91-17-53-8 kesken on luvan liitteenä esitetyssä sopimuksessa sovittu pysäköintilaitoksen ja autopaikkojen järjestelyistä sekä niihin liittyvistä kulkujärjestelyistä, pelastusteistä, maanpäällisistä kulkuyhteyksistä, rakentamiseen liittyvistä pysyvistä sijoittamismaksuista, oikeuksista, teknisiin verkkoihin liittymisen edellyttämien

johtojen ja laitteiden sijoittamisista, kunnossapidon ja osapuolten yhteistyön sekä vaiheittaisen rakentamisen järjestämisestä.

Kiinteistö liittyy Uutiskadulla tontin pohjoispuolella oleviin kunnallisteknisiin vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkostoihin.

Molemmissa asuinrakennuksissa on kellarissa yksi S1-luokan väestösuoja.

Tontin ulkopuolelle katualueelle ulottuvat rakenteet toteutetaan Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 6§ mukaisesti.

Rakennusluvan liitteenä on toimitettu pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän laatima kosteudenhallinnan selvitys ja suunnitteluvaiheen on toimitettu luvan liitteenä.

Suunnitteluvaiheen rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty ja toimitettu lupahakemuksen liitteenä, riskitasoluokaksi on esitetty R1 = alin riskitasoluokka.

Rakennusluvan liitteenä on toimitettu alustavia sopimuksia ja selvityksiä rakennustyön suorittamisesta ja ympäristön huomioimisesta rakentamisessa.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Rakennusluvan yhteydessä haetaan lupaa aloittaa tontin louhinta ja maanrakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta. Hakija perustelee aloittamisoikeutta sillä, että louhintatöiden häiriö olisi mahdollisimman lyhytkestoinen suoritettaessa louhintatyöt kerralla tonttien 6 ja 8 osalla myönnetyn ympäristöluvan puitteissa. Hakemuksen johdosta on toimitettu vakuus.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritontin 91-17-53-7 haltijat ovat hakemuksesta ja poikkeamisista huomauttaneet rakennusoikeuden ylittämisestä, harmaasävyisestä julkisivutiilestä, talousrakennuksen toteuttamisesta, polkupyöräpaikkojen sijoittamisesta pihalle sekä piha-alueen korkeusasemista ja hulevesijärjestelyistä edellyttäen lisäksi asetettavaksi lupaehtoja rakennustyön suorittamista,

työmaa-alueen aitaamista, kulkureittien käytettävyyttä ja heidän kiinteistönsä puoleisen salaojajärjestelyjä koskien.

Kuulemisen jälkeen suunnitelmia on muutettu siten, että rakennusoikeuden ylitys on poistettu, julkisivutiili muutettu kantakaupunkialueella perinteisesti käytetyksi ruskeanpunaiseksi ja talousrakennus on poistettu. Asemakaavassa ei ole määräyksiä polkupyöräpaikkojen sijoittamiselle, mutta pihapaikat on siirretty sisäänkäynnin ja tontin itärajan läheisyyteen. Pihamaan korot on suunnitelmissa sovitettu rajavyöhykkeellä viereisten piha-alueiden sekä kadun korkeusasemiin. Hulevedet johdetaan kaivoihin oman tontin puolella eikä asemakaava tai rakentamista koskevat määräykset edellytä naapurin esittämiä salaojajärjestelyitä. Työmaasuunnitelmassa on esitetty työmaa-alue aidattavaksi siten, että vaihteittain reittejä muuttaen on naapureiden kulku-, huolto- ja pelastustiereitit koko työmaan ajan käytettävissä pelastuslaitoksen hyväksymällä tavalla.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Tontilla on rakennuskielto MRL 81 § 2 mom. 2 kohdan mukaisesti, tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin on kesken. Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto ilmoittaa, että tontin rekisteröinti on käynnissä; rekisteröimättömyys ei aiheuta estettä luvan myöntämiselle.

Pistetalon 8. kerroksessa 8-kerroksinen osa ylittää asemakaavan mukaisen tontin sisäisen rakennusalueen rajan ulottuen 3m etelään ja 3.5m itään 7-kerroksisen osan rakennusalueelle. Hakija perustelee poikkeamaa saunaosaston luontevien tilajärjestelyiden toteuttamisella.

Poikkeamiset katsotan perustelluiksi, hyväksyttäväksi ja vähäisiksi eikä naapureilla ole ollut niistä huomautettavaa.

Rakennusoikeus	8050 m ² 403 m ²	Asuinkerrosalaa Asumista palvelevien tilojen kerrosalaa Lisäksi saa rakentaa porrash. 15 m ² ylittävän osan
----------------	---	--

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		8050		8050
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		440		440
	porrashuone 15 m2:n ylitys		600		600
	Aputilakerrosala		248		248

Autopaikat	Rakennetut	89
	Yhteensä	89

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	188	2

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	12717 m ²
Tilavuus	33652 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMk E1:
Kantavat rakennusosat, taulukko 6.2.1, sarake 3,
irtaimistovarastot sarake 2.
Osastoivat rakennusosat, taulukko 7.2.1, sarake 3,
irtaimistovarastot sarake 2.
Autosuoja RakMk E4

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

Vakuuden laji	Pankkitakaus
Vakuus	241200 euroa

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
- toteutuspiirustukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Yleiset ja aloittamista koskevat lupamääräykset

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista tulee rakennusvalvontaviraston rakennusteknisen osaston kanssa pidettävässä erillisneuvottelussa esitellä tarkennetun riskianalyysin tulokset. Esityksen tulee erityisesti huomioida rakennuspaikan sekä sen ympäristön toimintojen aiheuttamat erityisvaatimukset ja sisältää toimenpide-esitykset riskien minimoimiseksi toteutuksessa sekä siihen perustuva toteutuksen laadunvarmistusselvitys.

Viimeistään aloituskokouksessa määritetään erityismenettelyn tarve ja laajuus toimitetun riskianalyysin perusteella.

Aloituskokoukseen mennessä on rakennushankkeeseen ryhtyvän nimettävä hankkeeseen hyväksyttävä rakennustyön aikaisesta

kosteudenhallinnasta vastaava henkilö
(kosteudenhallintakoordinaattori).

Koska esitettyjen liitteiden mukaan pohjaveden taso ei ole tiedossa tulee ennen aloituskokousta rakennusvalvontaan toimittaa selvitys orsi- ja pohjavesien hallinnasta sekä siitä, ettei rakentamisella ole ympäristön orsi- eikä pohjavesille haitallista vaikutuksia.

Ennen aloituskokousta tulee toimittaa tarkennettu työmaasuunnitelma tukialuejärjestelyineen, vaiheistettuine liikenne- ja pelastustiejärjestelyineen sekä esittää suunnitelmat louhinnan, maanrakennuksen ja rakentamisen ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi tarvittavista ratkaisuksista sekä niiden seurantaohjelmista.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvontaviraston rakennusteknisen osaston edustajan lisäksi on kutsuttava kiinteistöviraston geoteknisen osaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen, HSY:n sekä Yleisradion edustajat.

Erityissuunnitelmia ja selvityksiä koskevat lupamääräykset:

Rakennesuunnitelmien yhteydessä tulee toimittaa kiinteistöviraston geoteknisen osaston sekä Yleisradion kannanotot rakennuspaikan kohdalla tai sen välittömässä läheisyydessä kulkevien, olemassa olevien ja suunniteltujen tunnelien sekä muiden maanalaisten ja -päällisten rakenteiden edellyttämien suojaetäisyyksien riittävydestä sekä vaurioiden syntymisen ehkäisemiseksi tarvittavista toimenpiteistä.

Ennen ilmanvaihtokonehuoneisiin liittyvien hajottajien, hormien yläosien ja kalusteiden sijoittamista ja toteuttamista tulee ratkaisusta esittää rakennusvalvonnan kaupunkikuvaosaston edustajalle asemakaavan määräykset täyttävät suunnitelmat väri- ja materiaalimalleineen.

Ilmanvaihtolaitteiden aiheuttama melu ei naapurikiinteistöjen rakennusten tai rakennusalueiden ulkopuolella saa ylittää 45 dB, mikä tulee ennen rakennusten käyttöönottoa mittauksin varmentaa.

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

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

Työmaata koskevat lupamääräykset:

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

Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, että naapureita palvelevien, tontilla kokonaan tai osittain sekä tontin tai rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä sijaitsevien tai niitä korvaavien väliaikaisten pelastus-, huolto- ja kulkureittien toimivuus, turvallisuus ja sujuvuus toteutuu sekä tiedottaa pelastuslaitokselle ja naapureille työvaiheiden mukaan muuttuvista kulloisista reiteistä. Olevien sekä asemakaavan mukaisten pelastus-, huolto- ja kulkureittien tai niitä korvaavien tilapäisten reittien tulee olla käytössä koko rakennustyön ajan.

Louhinta- ja murskaustyössä on noudatettava tämän ympäristöpäällikön päätöksen määräyksiä sekä ympäristökeskuksen ohjeita.

Alapuolisiin ja ympäröiviin tiloihin, tunneli- ja käytävärakenteisiin sekä rakennuksiin ja rakennelmiin on tehtävä rakentamista valmistelevien toimenpiteiden sekä rakentamisen edellyttämät vahvistus- ja suojaustoimenpiteet ennen luvan mukaisiin toimenpiteisiin ryhtymistä.

Louhinta-, murskaus- ja lujitustyöt sekä rakennustyöt eivät saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa asutukselle, rakennuksille, kaduille, vesijohdoille ja viemäreille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille värinän, melun, pölyn, liikenteen tai muun häiriön muodossa. Radio- tai tv-toimintaa mahdollisesti häiritsevien

työsuoritusten ajoittaminen tulee sopia aloituskokoukseen mennessä Yleisradion edustajien kanssa.

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

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Ennen kuin rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöönottoa tulee kulku- ja huoltoyhteydet Uutiskadun ja Radiokujan välille muodostava kevyenliikenteen yhteys (pp/h) kiinteistöllä 91-17-53-2 oltava valmis ja käyttöön hyväksytty.

Ennen rakennuksen osittaistakaan käyttöönottoa tulee kaikkien asemakaavan edellyttämien autopaikkojen olla käytettävissä ja autohallin väliaikaisen kiinteistön 91-17-53-2 kautta kulkevan sisäänajonreitin käytöstä tulee esittää kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa tehty sopimus. Autohallin väliaikainen sisäänajo saa olla käytössä kauintaan kiinteistölle 91-17-53-6 toteutettavan autohallin ajoyhteyden valmistumiseen saakka. Ennen lopullista loppukatselmusta tulee autohallin ajoyhteys kiinteistön 91-17-53-6 kautta olla valmis ja käyttöön hyväksytty.

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

Katualueelle sijoittuville rakenteille ja rakennusosille on saatava rakennusviraston sijoituslupa ennen loppukatselmusta.

Rakennuksista tulee laatia käyttö- ja huolto-ohjeet.

Rakennuslupapäätöksen pöytäkirjanote toimitetaan ympäristökeskukseen, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle, Yleisradiolle ja huomautuksen tehneelle naapurille kiinteistöllä 91-17-53-7.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 117 a - 117 i §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 171 § ja 175 §.

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Ote kokouspöytäkirjasta
Naapurin kuuleminen
Sopimus uusista rasitteista tai järjestelyistä eri kiinteistöjen kesken
Aloittamisoikeushakemus
Vakuusasiakirjat
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimus
Pihasuunnitelma
Pihasuunnitelma
Aluetyöryhmän muistio
Naapurin huomautus
Pinnantasa- ja kuivatussuunnitelma
Vastine naapurin huomautuksiin
Ympäristöpäällikön päätöspöytäkirja

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Mika Vesterinen
lupa-arkkitehti
puh. 310 26439

Päätös

Merkittiin, että asia käsiteltiin lisäesityslistalta. Merkittiin myös, että vs. hallintopäällikkö Ruuska oli poissa kokoushuoneesta, kun asiassa tehtiin päätös.

Esittelijä muutti ehdotusta siten, että lisäesityslistan sivulta 2 poistettiin virke "Pihalla on kaksi iva-autopaikkaa." ja lisäesityslistan sivun 4 ensimmäisestä kappaleesta poistettiin sanat "ja suunnitteluvaiheen".

Lisäksi esittelijä muutti lisäesityslistan sivun 9 kolmanneksi viimeisen kappaleen kuulumaan seuraavasti: "Katualueelle

sijoittuville rakenteille ja rakennusosille on saatava rakennusviraston sijoituslupa ennen ao. työvaiheisiin ryhtymistä." Esittelijä myös siirsi mainitun kappaleen sivulle 8 otsikon "Työmaata koskevat lupamääräykset" alle.

Lisäksi esittelijä muutti päätösehdotusta siten, että päätösehdotuksen ensimmäiseen kappaleeseen lisätään seuraava virke: " Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeus koskee rakennuspohjien louhinta- ja maansrakennustöitä. Valitusviranomainen voi kuitenkin kieltää päätöksen täytäntöönpanon."

Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	43-1590-16-A
Hakija	Asuntotuotantotoimisto
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0081-0001 Kirvesmiehenkatu 2
Pinta-ala	6183 m ²
Kaava	12346
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	13500 m ²
Rakennettu kerrosala	0 m ²
Alueen käyttö	Po. 16.4.2016 rekisteröidystä tonttiosaston tontista on tehty 15.5.2017 saakka rakennusluvan hakemiseen oikeuttava lyhytaikainen vuokrasopimus kaupungin asuntotuotantotoimiston kanssa. Asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Vierekkäisten rakennusten ja rakennusten vierekkäisten porraskamellien tulee poiketa toisistaan kerroslukumäärän (V, VIII, XIII) sekä julkisivujen materiaalin, värin ja aukotuksen sommittelun osalta. Julkisivupintojen tulee olla paikalla tiilimuurattuja, paikalla tiilimuurattuja ja rapattuja, paikalla valettua betonia, klinkkerilankkua, lasia, metallia tai puuta. - Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen (map).
Pääsuunnittelija	Kentala Janne arkkitehti Arkkitehtuuri-toimisto Heikkinen-Komonen Oy

Rakennustoimenpide Asuintalokompleksin rakennus autohalleineen

Aiemmin Herttoniemen teollisuusalueeseen kuuluneelle rakennuspaikalle Linnanrakentajan- ja Abraham Wetterin teiden risteysalueen tuntumaan pystytetään 13-kerroksisen asuintornin, pituudeltaan 150-metrinen kerrostalon ja 64-paikkaisen pysäköintihallin muodostama kokonaisuus (ratu 64'953). Paikalta on vuonna 2011 poispurettu Herttoniemen poliisi- ja kirjastoautoasemien rakennukset. Torniosasta tulee muodostumaan maamerkki ennen muuta Laajasalon suunnasta saapuville.

R a k e n n u k s e s s a massiivisen tornin 'takana' ovat viiden porrashuoneen asuntoryhmät sekä pohjoispäässä

sivukäytävällinen kulmaosa pihasiipineen. Näiden kerrosluvut vaihtelevat viidestä kahdeksaan ja tiilisen julkisivukentän 2-4-kerroksiset osat väreiltään valkoisesta ja beigestä harmaaseen sekä mustanruskeaan. Teollisuusalueen skaala muunnetaan asuinympäristön mittakaavaksi porrastetulla siluettilla ja katusivujen palastelevalla julkisivujäsentelyllä. Vaikutelman täydentää 'sivukäytävätilan' parvekejulkisivu. Pihapuolella parvekkeisto taustaseinineen muodostaa pääaiheen.

A s u n t o j a kohteeseen tulee 178 kpl. Kyseessä on kaupungin vuokratalo 'Heka Herttoniemi Kirvesmiehenkatu 2'. Huoneistoissa on joko parveke tai nk. viherhuone. Tilaohjelmaan ei sisälly asuntosaunoja. Huoneistojakaumassa pienimmät asunnot ovat yksiöitä 33-35 h-m², suurimmat tyyppiä 4h+kt+kh /2wc / 90-91 h-m². Keskipinta-alaksi muodostuu 57,4 h-m².

Y h t e i s t i l o i s t a ylimmäs torniosaan sijoitetaan talosaunat (3) ja kerhotilat (2), ensimmäiseen kerrokseen kuivatushuoneet (6) ja talopesulat (2) viime mainittuihin liittyvine yhteistiloinen, kuten myös liikuntaväline- ja irtainvarastot. Viime mainituista osa sisustetaan väestönsuojiiin; polkupyörille ym. ulkoiluvälineille varustetaan pihavajat.

M o n i k ä y t t ö t i l o j a on 4-5 liiketilaa. Näistä kaksi asettuu tornintyveen risteysaukion laidalle, muut Kirvesmiehenkadun varteen. Tilat tulee varustaa taloteknisesti siten, että käyttö myymäläksi, ravintolaksi, toimistoksi tai työhuoneiksi käy päinsä ilman erityisiä rakenteellisia tms. muutoksia.

T o n t i n k ä y t t ö ä osaltaan sanelee sen muoto. Kaupunkikuvaneuvottelukunta on pitänyt pitkän ja kapean pihalueen suunnittelua haasteellisena. Tontin ulkoalueet sijoittuvat pysäköintihallin kannelle, maanvaraisesti sen ja korttelin länsipuolisen kevytvyylän väliin sekä tornin edustalle katuaukioon liittyen. Pelastusreitti ohjataan viime mainitulta tornin länsipuolitse pihakannelle. Pyöräsuojat tehdään tämän reunalle.

K a u p u n k i k u v a n e u v o t t e l u k u n t a arvioi suunnitelman kokonaisuutena varmaotteiseksi ja hienoksi. Vaikutelman todetaan perustuvan ratkaisun ehdottomuuteen, mikä toisaalta saattaa johtaa myös jossain määrin ankeaan tunnelmaan. Lausunnoissa pidettiin suotavana, että esimerkiksi torniosassa on värisävyiltään lämpimiä tiiliä ja parvekkeistossa riittävästi mittavaan kohteeseen tarvittavaa

vaihtelua. Suunnitelmaa puollettaessa odotettiin pesutuvan yhteyteen jonkinlaista korttelituvan tapaista lämmintä yhteistä sisätilaa; kesäisin parvekearkadi tarjoaa suojaisan ulko-oleskelumahdollisuuden.

Lisäselvitys

A u t o p a i k k o j a selvityksen mukaan tarvittaisiin 109 + 5 + 2 = 116 ap. Paikkamäärää koskevaa vaatimusta on asemakaavan nojalla mahdollista keventää, kun huoneistoja käytetään kaupungin vuokra-asuntoina; näitä koskien vaatimus saa olla enintään 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Tässä autopaikkoja on katsottu vaadittavan vähimmäismäärä 93 ap (= 116 ap x 0,80). Huomioon on otettu metroaseman saavutettavuus runsaan 500 metrin kävelyetäisyydellä sekä lähitulevaisuudessa toteutettavat yhteyshankkeet: kiinteistöä pohjoisesta sivuava pyöräreitti ja Suunnittelijankadun silta yli Itäväylän. Autopaikoista osa (29 ap) sijoitetaan Kirvesmiehenkatuun liittyville pysäköintitonteille. Viime mainittujen rakentaminen ei tapahdu tämän luvan nojalla.

M a a p o h j a s t a annettujen selvitysten mukaan kaupungin ympäristökeskus on vienyt kiinteistön maaperän puhdistamistiedot 17.5-3.6.2011 Ympäristöministeriön valtakunnalliseen 'maaperän tila' -tietojärjestelmään sekä todennut, että tonttia koskee merkintä maankäyttörajoitteesta. Vaikka edellisen käytön pilaamia maamassoja on asianmukaisesti poistettu 1100 tonnia, jäljellä on vielä jonkin verran öljypitoisia, ohjearvot ylittäviä maa-aineksia. Ympäristökeskus 7.10.2011 katsoi, että lopullinen tontin kunnostaminen voidaan tehdä myöhemmin uudisrakentamisen yhteydessä. Hakemukseen on liitetty maaperän kunnostuksen toimenpideraportti (nro 11502120112). - Ennen kirjastoautojen ja lastensuojeluyksikön tukikohtaa paikalla toimivat mm. kattohuopatehdas (1950-72) sekä poliisiasema (1974-87).

P o h j a t u t k i m u k s e n mukaan ohuen moreenikerroksen peittämä pohjakallio löytyy tasoväliltä -3,6...-11,5. Tämän päällä ovat siltti/hiekkakerros ja paksuimmillaan 5-metrinen, vesipitoisuudeltaan 30-70-prosenttinen savikerrostuma; viime mainittu ohenee ja päättyy tontin länsireunalle. Päällimmäisenä on saveen osin painunut täyttökerros; maanpinta on tasoilla +3,6...+4,6. Pohjavesikorkeus vaihtelee arviovälillä +1,0...+2,0.

P e r u s t a m i s t a v a s t a annetun selvityksen mukaan rakentamisessa käytetään lyöntipaalutusta kantavan

pohjakerroksen varaan. Alapohjan ryömintätilat ja salaojituseros tehdään tuulettuina ja salaojitus alkaen tasolta +1,7. Tämän alapuoliset rakenteet pohjarakennussuunnitelman mukaan tulee tehdä vesitiiviinä. Alimmat johdotukset tehdään alapohjasta ripustettuihin suojaputkiin.

Kosteuden hallinnasta rakentamisen aikana on toimitettu alustava selvitys.

Rakenteellisen turvallisuuden alustavan arvion mukaan riskitasoluokka on rakennuksen osan korkeudesta johtuva R2 (1-3). Runkojärjestelmältään kohde on täyselementtirakenteinen kerrostalo; välipohjat tehdään ontelo- ja kuorilaatoista, ulkoseinät sandwich- ja sisäkuorielementeistä ja kevyet väliseinät teräsrunkaisina sekä harkoista muuraten. Hakija on toimittanut selvityksen rakennetyypeistä; tämän liitteenä ovat Asuntotuotantotoimiston rakennetyypeille ja -detaljeille asettamat yleiset vaatimukset.

Palotekninen suunnitelma on Pelastuslaitoksella tarkastettu huomauttaen, että viherhuoneiden kantavat rakenteet ja osastointi on tehtävä muun asunnon kaltaisesti. Ensisijaisena vaatimuksena on kirjattu rakennuksen korkean osan kerrosaulojen koneellinen savunpoisto. Linnanrakentajantien puoleiseen portaikkoon toteutetaan kuivanousu kerroksiin 2-13.

Energiaselvityksen ja energiatodistuksen perusteella energiatehokkuus on luokkaa 'C' (A-G). Kesäajan sisälämpötilasimulointi on tehty myös koskien viherhuoneita.

Kuuleminen

Naapurit (10) on rakennusvalvonnan toimesta tiedotettu ja kuultu hanke poikkeamisineen lyhyesti kuvaten. Hankkeesta eikä sen suunnitelmista ole esitetty huomautuksia.

Poikkeamiset perusteluineen

Julkisivujaksojen kaavamääräyksellä edellytetyistä materiaalivaihtelusta sekä aukotuksen sommittelueroista on luovuttu. Paikalla valetun betonin sijaan ennen muuta piha- ja parvekesivuilla käytetään ulkoseinäelementtejä. Poikkeamisia on perusteltu yhtenäisen materiaalin, julkisivudetaljiikan ja toistuvuuden hyödyillä.

Monikäyttötilan kaavan mukaisesta vähimmäismäärästä 550 k-m2 jäädään 123 k-m2; alitus on luokkaa 22 %. Toteutettavien tilojen supistunutta määrää 427 k-m2 on selitetty kellarittoman talon rajoituksilla: Kerroksesta on ollut osoitettava alaa ensisijaisille tekniikkatiloille ja asukkaiden käyttöön tuleville säilytystiloille.

Rakennusten tasakatosta kaavamääräyksellä vähintään 1/3 edellytettiin toteutettavan hulevesiä pidättävänä viherkattona. Tästä luovuttiin pyrittäessä minimoimaan asuintalojen yläpohjarakenteiden iv-kanaviin kohdistuvat riskit. Sanotun laiset viherkatot nyt tehdään ulkoiluvälinesuojiiin ja -varastoihin. Hakijan mukaan myös pihan pintaa on suunniteltu hulevetä pidättäväksi.

Asuntojen sijoittaminen katuvarren pohjakerrokseen evätään kaavamääräyksellä. Rakennuksen pohjoiskulmauksessa alimman kerroksen (+5,50) kolme huoneistoa parvekkeineen reunustaa Kirvesmiehenkatua (+4.10). Korkeuseron ohella hakija vetoaa etäisyyteen Abraham Wetterin tiestä (n. 120 m).

Kokonaisuuteen suhteutettuna poikkeamiset vielä voi nähdä vähäisinä. Niistä huolimatta esimerkiksi julkisivusommittelulle asetetut tavoitteet saavutetaan valitulla keinovalikoimalla: rakennuksen vierekkäisten osien korkeusvaihtelulla, tiilen värieroilla, 'sokeilla ikkunoilla' jne. Ratkaisut ovat hyväksyttävissä. Betonisten valmisosien käytölle neuvottelukuntalausunnossa kuitenkin on asetettu ehto elementtisaumojen häivyttämisestä. Lausunnossa toisaalla todetaan, että asemakaavasta poikkeavat asunnot pohjakerroksessa ovat mahdollisia.

Rakennusoikeus

13'500 k-m2 = kaavakartan mukainen asuntokerrosalan enimmäismäärä: 12'950 k-m2 + monikäyttötilan vähimmäismäärä: 550 k-m2.

Lisäksi saa rakentaa

- ulkoseinän 250 millimetriä paksummasta osasta kertyvän kerrosalaosuuden,
- jokaiselle kaavatontille ylimpään kerrokseen saunan ja yhteistilan asukkaiden käyttöön (1),
- rakennuksen kaikkiin kerroksiin asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja ja sivukäytäviä (2),
- pysäköintilaitoksen ramppeineen (3),
- pohjakerrokseen tai kellariin puhelinkeskuksen, jonka koko on enintään 200 m2 (4)
- ja tontin pihalle yksikerroksisia ulkoiluvälinevarastoja (5).

13.12.2016

§ 400

120

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		12965		12965
kerrosalan ylitys /MRL 115§		631		631
lisäkerrosalaa 1		414		414
lisäkerrosalaa 2		1872		1872
lisäkerrosalaa 3		1870		1870
lisäkerrosalaa 4		18		18
lisäkerrosalaa 5		411		411
Monikäyttötilaa		427		427

Autopaikat	Rakennetut	29
	Kiinteistön ulkopuoliset	29
	Yhteensä	93
	Rakennetaan	64

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
	S1	232	3

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	17332 m ²
Tilavuus	65670 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Kantavat rakenteet rakennuksen yli 8-kerroksisessa osassa R120-, muutoin R60-luokkaa; osastoivat rakenteet EI60-luokkaa lukuun ottamatta irtainvarastoja (EI90). Erityistilan (muuntamon) osalta kantavat rakenteet R120- ja osastoivat EI120-luokkaa. Pintarakenteet RakMK:n osan E1 taulukkoa 8.2.2 paloteknisen suunnitelman mukaisesti noudattaen. Pysäköintilaitoksessa on automaattinen paloilmoin ja kaikissa asunnoissa sähköverkkoon kytketyt, paristovarmisteiset palovaroittimet.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	14.09.2016

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
- mainosten yleissuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma
- yksityiskohtapiirustukset
- pohjaveden hallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Aloituskokouksen pyytämiseen mennessä on maaperän lopulliselle kunnostussuunnitelmalle ollut saatava kaupungin ympäristökeskuksen hyväksyntä ja on ilmoituksen pilaantuneen

maaperän puhdistamisesta oltava tehtynä.

Maankaivussa on ennakoitava maaperän puhdistustoimien yhteydessä vuonna 2011 maakerrokseen levitetty huomioverkko.

Kaivantojen tuentatarpeesta ja luiskausten suojauksesta vesien aiheuttamalta eroosiokulumalta tulee erikseen tehdä selkoa, myös liittyen tontin länsirajan puurivistön säilyttämiseen.

Vesinäytteissä todetuista öljyhiilivedyistä johtuen on varauduttava kaivantovesien öljynerotuskäsittelyyn.

Pohjaveden hallintasuunnitelmalla tulee osoittaa pysyvä pohjavesipinnan aleneminen estetyksi.

Rakennesuunnitelmia toimitettaessa ja tarvittaessa malliasennuksella on osoitettava, että parvekeseinän betonielementtien sauma saadaan kaupunkikuvaneuvottelukunnan tarkoittamalla tavalla häivytyksi julkisivukuvasta.

Yksityiskohtapiirustus parvekekaiteista tulee toimittaa kaupunkikuvaosastolle kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausumat näkökohdat huomioiden.

Mikäli porrashuoneisiin ei pystytä järjestämään koneellista savunpoistoa, huoneisto-ovet on varustettava ovensulkijamekanismein; porrashuoneet ovat yhtä samaa tilaa alhaalta ylös.

Tarkennetusta pihasuunnitelmasta on ilmentävä, kuinka ja missä määrin hulevedet tulevat viivästetyiksi.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Tässä mm. on muistutettava kuivanousun kunnossapidosta sekä siitä, että pysäköintilaitoksesta tulee voida poistua myös toisen kiinteistön puolelle lukituksen sitä estämättä.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvontavirastoon toimitettava hyväksyttävä äänimittauspöytäkirja ilmanvaihtolaitteiston ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi on autopaikkojen korttelialueille 43 092/1 ja 43 093/1 sijoitettujen velvoiteautopaikkojen (29 kpl) oltava käyttövalmiina ja on niitä

koskevan järjestelyn riittävä pysyvyys tullut osoittaa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117§, 118 §, 125 §, 133 §, 135 § 175 §.

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Asuinhuoneistot-lomake (RH2)
Kerrosalaselvitys
Autopaikkaselvitys
Hallinto-oikeusselvitys
Hankekuvaus
Poikkeamisselvitys
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnot (2)

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 16.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Hannu Pyykönen
arkkitehti
puh. 310 26316

Päätös

Merkittiin, että asia käsiteltiin lisäesityslistalta.

Esittelijä muutti lisäesityslistan sivun 14 toiseksi viimeisen kappaleen ensimmäisen virkkeen kuulumaan seuraavasti: "Asuntojen sijoittaminen katuvarren pohjakerrokseen sallitaan huolimatta sen eväävästä kaavamääräyksestä."

Esittelijä muutti ehdotusta myös siten, että päätösehdotuksesta poistettiin rakennusvalvontavirastolta pyydettyjen katselmusten luettelosta mallikatselmus ja muu katselmus ja päätökseen lisättiin seuraava lupaehto "Lisäksi aloituskokouksessa sovittavat

julkisivumallit on hyväksyttävä rakennusvalvontavirastossa."

Rakennuslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

HALLINTOPAKKOPÄÄTÖS

Tunnus 39-0029-16-HAL

Kiinteistön haltija XXXXXX XXXXXX

Rakennuspaikka Tapaninkylä, 091-039-0066-0081
Immolantie 32a

Esittelijä POSTILAIN (415/2011) 44 §:SSÄ TARKOITETTU
POSTILAATIKON SIJAINNIN MÄÄRÄÄMISTÄ KOSKEVA ASIA

POSTIN SAAJAN VAATIMUKSET

Tontin 91-39-66-81 osaomistaja XXXXXX XXXXXX (Immolantie 32a2) on 25.10.2016 toimittanut rakennusvalvontavirastoon sähköpostitse vaatimuskirjelmän. Postin saaja esittää siinä seuraavat vaatimukset ja perustelut:

Oikaisuvaatimus postilaatikoiden uudelleen sijoittelulle Immolantie 32:n kohdalla

Posti on uudistamassa postilaatikkojakeluaan alueellamme ja on siihen liittyen lähettänyt asukkaille kaksi kirjettä (liitteet 1 ja 2) sekä päättänyt postilaatikkomme siirtämisestä pihamme ajotieltä yleisen kadun varteen tonttinaapurimme (34) kohdalle (sininen ympyrä seuraavan sivun kuvassa).

Emme ole tyytyväisiä ehdotettuun postilaatikkomme uuteen sijoitteluun ja pyydämme teitä Postilta saamiemme ohjeiden mukaan ratkaisua tähän kiistaan.

Ehdotuksemme:

Ehdotamme että Immolantie 32 a1 sekä 32 a2 postilaatikoiden uudelleensijoittelusta luovuttaisiin ja postilaatikkomme pidettäisiin nykyisillä paikoillaan.

Perustelumme:

1. Hankala pääsy laatiikoille. Postilaatikoiden ehdotettu uusi paikka on vaarallinen ja hankalan kulkuyhteyden päässä. Noutaaksemme postimme siitä meidän pitäisi ylittää katu 4 kertaa

ja seistä ajotiellä selin liikennettä vastaan paikassa, joka sijaitsee kadulla olevan 90 asteen mutkan aiheuttaman näköesteen takana.

Osoitetun paikan kohdalla ei ole jalkakäytävää. Talviaikaan lumiaurat työntävät lumet tälle puolelle katuja. Meille annettaisiin ehdotuksen mukaan velvoite pitää laatikkopaikka vapaana lumesta. Tätä velvoitetta emme voi ottaa itsellemme sillä se on mielestämme kohtuuton vaatimus jota emme voi täyttää. Lisäksi kokemuksemme mukaan kadun talvikunnossapito (auraus ja hiekoitus) tehdään kadullamme parin-kolmen päivän viiveellä josta syystä kadulle muodostuu usein jäisiä uria, jotka vaikeuttavat kadun ylityksiä. Vesisateen aikana taas kadulle muodostuu tonttimme rajan kohdalla iso vesilätäkkö joka sekin vaikeuttaa pääsyä kiinteistöllemme.

2. Kyseenalainen hyöty laatikoiden siirrosta

Osoitteessamme on kolme taloa kirvesvarsiajotien varrella. Asunnot 32a1 ja 32 a2 on rakennettu 2006 ja niiden postilaatikat sijaitsevat ryhmässä postiautojakelun kannalta optimaalisella paikalla oikealla puolella heti roskalaatikkokehikon takana paikassa johon hyvin ylettää postiauton ikkunasta (punainen ympyrä kuvassa). Sisäpihalla olevan vanhemman asunnon 32b postinjakelu hoidetaan talon ulko-oven viereiseen postilaatikkoon, johon postiauto ajaa jaettuaan ensin postin laatikoihin a1 ja a2. Koska tietojemme mukaan asunnon 32b postinjakeluun ei ole tulossa muutosta tuntuukin turhalta, että jakelua ei tehtäisi nykyisellä tavalla kun joka tapauksessa jakelun yhteydessä ajetaan kirvesvartta pitkin nykyisten postilaatikkojemme ohi.

POSTI OY:N VASTINE

Rakennusvalvontavirasto on 25.10.2016 pyytänyt Postia antamaan hakemuksesta rakennuslautakunnalle osoitetun lausunnon kahden viikon kuluessa.

Posti on 17.11.2016 antanut asiassa kirjallisen vastineen, jossa todetaan seuraavaa:

Postinsaaja voi ostaa maksullisen postinjakelun haluamaansa paikkaan sijoitettuun postilaatikkoon.

Liikuntaesteisyyden tai yli 75 vuoden iän perusteella palvelun saa maksutta, jos kaikki talouden postinsaajat täyttävät maksuttoman palvelun edellytykset. Palvelut ovat tilattavissa Postin verkkopalvelusta tai asiakaspalvelusta.

Asiakkaalle on tarjottu myös mahdollisuutta sijoittaa postilaatikko tien vastakkaiselle puolelle talon 29 laatikon viereen.

SOVELLETTAVAT LAINKOHDAT

POSTILAKI

44 § Postilaatikon paikka

Postilaatikon sijainnin määrittelee kirjepalveluiden yleispalvelun tarjoaja tai muu postiyritys, jolle on 9 §:n mukaisesti asetettu velvollisuus postilaatikoiden sijainnin määrittelyyn. Paikkaa määriteltäessä on otettava huomioon 43 ja 45 §:ssä asetetut vaatimukset sekä 48 §:n nojalla annetut määräykset.

Postilaatikon paikkaan tyytymätön asianosainen voi viedä asian kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi. Yleispalvelun tarjoaja voi hakea rakennusvalvontaviranomaiselta päätöksen postilaatikon paikkaa koskevaan erimielisyyteen, jos postin saaja ei sijoita postilaatikkoaan sen osoittamaan paikkaan mutta ei riitautu asiaa.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee päätöksessään ottaa huomioon kysymykseen tulevan paikan muu käyttö, tarkoituksenmukaisen postitoiminnan vaatimukset sekä 43 ja 45 §:ssä asetetut vaatimukset ja 48 §:n nojalla annetut määräykset.

43 § Jakelu

Pientaloihin jaettavat kirjelähetykset on kannettava postilaatikkoon, joka sijaitsee paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuullisen matkan päässä postin saajan osoitepaikasta. Kerrostalojen asuinhuoneistoihin jaettavat kirjelähetykset on kannettava huoneistokohtaisiin postiluukkuihin.

Jakelupaikkaa määriteltäessä voidaan lisäksi ottaa huomioon paikalliset olosuhteet tai postin saajan iästä tai terveydentilasta johtuvat henkilökohtaiset erityistarpeet. Henkilökohtaisista erityistarpeista postin saajan liikuntaesteisyys tai vähintään 75 vuoden ikä on otettava huomioon Viestintäviraston 48 §:n mukaisessa määräyksessä tarkemmin määrättyllä tavalla.

Kuitattavien lähetyksien ja postipakettien jakelussa voidaan

käyttää saapumisilmoitusta. Postiyrityksellä on oikeus merkitä kuitattavan kirjelähetyksen luovutusasiakirjoihin vastaanottajan henkilötunnus ja asiakirja, josta henkilötunnus on tarkistettu.

Postin saaja voi sopia postiyrityksen kanssa tämän pykälän säännöksistä poikkeavista järjestelyistä kohtuullista maksua vastaan.

45 § Postin jakelussa tarvittavien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen

Kunta on velvollinen sallimaan kirjelähetyksen keräilyssä ja jakelussa tarvittavien laitteiden ja vähäisten rakennelmien, kuten postilaatikkojen, sijoittamisen asemakaavassa osoitetuille yleisille alueille, jos sijoittamista ei voida muulla tavoin järjestää postiyrityksen ja postin saajan kannalta kohtuullisella tavalla ja kohtuullisin kustannuksin. Keräilyssä ja jakelussa tarvittavista laitteista ja vähäisistä rakennelmista tai niiden käytöstä ei saa aiheutua tarpeetonta vaaraa liikenteelle eikä olennaista haittaa yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapidolle tai muulle käytölle.

Tontin, muun kiinteistön tai rakennuksen omistaja on velvollinen sallimaan, että seinään, porttiin tai aitaan kiinnitetään taikka maalle sijoitetaan keräilyssä ja jakelussa tarvittavia laitteita tai vähäisiä rakennelmia 1 momentissa säädetyin edellytyksin. Velvoite voidaan kuitenkin asettaa vain, jos se on omistajan kannalta kohtuullinen.

Keräilyssä ja jakelussa tarvittavia laitteita tai vähäisiä rakennelmia saadaan sijoittaa maantielaissa (503/2005) tarkoitetun maantien suoja- tai näkemäalueelle, jos sijoittamisesta tai laatikkojen käytöstä ei aiheudu tarpeetonta vaaraa liikenteelle tai olennaista haittaa tienpidolle.

48 § Viestintäviraston määräyksenantovaltuus

Viestintävirasto voi antaa tarkempia määräyksiä:

- 1) kirjelähetyksen vastaanotossa ja jakelussa tarvittavien laitteiden ja vähäisten rakennelmien sijoittelusta; ja
- 2) paikallisten olosuhteiden taikka postin saajan vähintään 75 vuoden iästä, liikuntaesteisyydestä tai terveydentilasta johtuvien henkilökohtaisten erityistarpeiden huomioon ottamisesta postin jakelussa.

VIESTINTÄVIRASTON MÄÄRÄYKSET (61/2011 M)

2 luku Postilaatikkojen sijoittelusta

3 § Kohtuullinen matka pientalon postilaatikolle

Kohtuullinen etäisyys pientalossa asuvan postinsaajan osoitepaikan kulkuliittymästä postilaatikolle on taajama-alueella enintään 50 metriä.

Kohtuullinen etäisyys pientalossa asuvan postinsaajan osoitepaikan asuinrakennuksesta postilaatikolle on haja-asutusalueella enintään 500 metriä.

Postilaatikon etäisyys postinsaajan asunnosta voi kuitenkin olla enintään kilometri, jos

- 1) jakelureitiltä muuten jouduttaisiin poikkeamaan vain yhden postinsaajatalouden tai -yhteisön postinjakelua varten;
- 2) kiinteistö ei sijaitse yleisesti tai ympärivuotisesti liikennöitävän tien varrella;
- 3) tietä ei talviaikana aurata ja hiekoiteta niin, että se olisi postinjakelunaikataululla liikennöitävissä; tai jos
- 4) postinjakeluauton kääntäminen tiellä ei ole mahdollista.

4 § Sijoittaminen taajama-alueella

Pientalojen postilaatikat voidaan sijoittaa yhtenäisiin ryhmiin edellyttäen, että jokaisen postilaatikon sijainti täyttää postilaissa ja tässä määräyksessä säädetyt vaatimukset. Mikäli postilaatikkoa ei sijoiteta ryhmään, se tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa osoitepaikan ajo- tai kulkuliittymän yhteyteen.

Postilaatikko on sijoitettava vähintään puolen metrin etäisyydelle jalkakäytävän, ajoradan piennaralueen tai levennyksen ulkoreunasta siten, että postilaatikon täyttöaukko on noin metrin korkeudella tien pinnasta ja mahdollisuuksien mukaan siten, että lähetykset voidaan jakaa suoraan postinjakeluautosta. (liite, kuva 1)

Postilaatikko on sijoitettava siten, ettei postin saaja joudu laatikolla asioidakseen ylittämään ajoväylää, jolla on linja-autoliikennettä tai merkittävää läpiajoliikennettä.

Jos postilaatikkoja ei sijoiteta tien kummallekin puolelle, ne on sijoitettava kevyenliikenteen väylän puolelle, jollei liikenneturvallisuus tai muu vastaava syy toisin edellytä.

3 luku Paikalliset olosuhteet ja postinsaajan erityistarpeet

7 § Paikallisten olosuhteet

Postilaatikkojen sijoittelussa on otettava huomioon paikalliset olosuhteet siten, ettei sijoittelulla heikennetä kulttuuri-, rakennushistoriallisia taikka ympäristöllisiä arvoja. Sijoittelussa on lisäksi otettava huomioon paikkaan kohdistuvat esteettömyysvaatimukset sekä viranomaismääräykset tai -suositukset.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta tutkii XXXXXX XXXXXXn vaatimuksen hänen postilaatikkonsa (Immolantie 32a2) sijoituksensa osalta ja jättää tutkimatta XXXXXXn vaatimuksen tontin toisen omakotitalon postilaatikon (Immolantie 32a1) osalta.

Rakennuslautakunta vahvistaa osoitepaikan Immolantie 32a2:n postilaatikon sijainniksi vastapäätä kadun toisella puolella olevan tontin (osoite Immolantie 29b) edessä olevan paikan siellä jo olevan yksittäisen postilaatikon vieressä tontin ja jalkakäytävän välisellä viheralueella.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella XXXXXX XXXXXXlle ja Posti Oy, Lakiasiat, PL 1, 00011 Posti.

Pöytäkirjanote lisäksi sähköpostitse rakennusvirastolle

Päätösehdotuksen perustelut

Postilain 43 §:n 1 momentin mukaan pientaloihin jaettavat kirjelähetykset on kannettava postilaatikkoon, joka sijaitsee paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuullisen matkan päässä postin saajan osoitepaikasta. Viestintäviraston määräysten 2 luvun 3 §:n mukaan kohtuullinen matka pientalon postilaatikon on enintään 50 metriä postinsaajan osoitepaikan kulkuliittymästä.

Kyseessä on pientalotontin postilaatikko. Posti Oy on määritellyt postilaatikon sijoitettavaksi kadun varteen rajanaapuritontin (osoite Immolantie 34) eteen kaupungin omistamalle yleiselle alueelle. Tähän paikkaan sijoitettuna osoitepaikan Immolantie 32a2:n postilaatikko sijaitsee linnuntietä noin 18 metrin päässä tontin kulkuliittymästä. Kun postilaatikon kuljetaan ajotien toisella puolella olevaa jalkakäytävää myöten, niin etäisyys on noin 34 metriä. Postin antamassa vastineessa todetaan, että postinsaajalle on myös tarjottu mahdollisuutta sijoittaa postilaatikko kadun vastakkaiselle puolelle talon 29 laatikon viereen. Etäisyys tähän paikkaan on noin 11 metriä. Kummatkin

sijoituspaikat täyttävät siten etäisyysvaatimukset.

Postilain 45 §:n 1 momentin nojalla postilaatikoista tai niiden käytöstä ei saa aiheutua tarpeetonta vaaraa liikenteelle. Viestintäviraston määräysten 2 luvun 4 §:n 3 momentin mukaan postilaatikko on sijoitettava siten, ettei postin saaja joudu laatikolla asioidakseen ylittämään ajoväylää, jolla on linja-autoliikennettä tai merkittävää läpiajoliikennettä.

Immolantiella ei kulje minkään linja-autolinjan reittiä. Kadulla ei ole myöskään merkittävää läpiajoliikennettä. Jos postilaatikko sijoitettaisiin Immolantie 34 edessä olevaan paikkaan, niin ajotie jouduttaisiin ylittämään neljä kertaa tai sitten kulkemaan ajotiellä, mitä on pidettävä liikenneturvallisuuden kannalta tarpeettoman vaarallisena.

Sitä seikkaa, että Immolantie 32b:n postinsaaja on oikeutettu saamaan postinsa tontillaan olevaan postilaatikkoon, ei voida pitää Postilaissa ja viestintäviraston määräyksissä määriteltynä oikeusperusteena, jonka perusteella Immolantie 32a2:n postilaatikko pitäisi määrätä sijaitsemaan postinsaajan vaatimassa paikassa Immolantie 32a:n tontilla.

Päätöksen perustelut siltä osin kuin vaatimuksia ei ole tutkittu:

Siltä osin kuin XXXXXX XXXXXX on esittänyt toisen osoitepaikan postilaatikon sijaintia koskevia vaatimuksia, vaatimukset jätetään tutkimatta, koska hän on asianosainen ainoastaan oman postilaatikkonsa osalta.

Sovelletut oikeusohjeet

Postilaki 43 §, 44 §, 45 §, 48 §
Viestintäviraston määräys postilaatikkojen sijoittelusta (61/2011 M) 3 §, 4 §, 7 §

Liitteet

Hakemus
Valokuvia
Sijaintikartta
Kantakartta
Postin kirjelmä

13.12.2016

§ 401

132

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Pentti Ruuska
toimistopäällikkö
puh. 310 26218

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

HALLINTOPAKKOPÄÄTÖS

Tunnus 41-0024-12-HAL

Kiinteistön haltija XXXXX XXXXX XXXXXXXXX
XXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXXXX

Rakennuspaikka Suurmetsä, 091-041-0076-0002
Viitasuontie 1

Esittelijä VELVOITTEEN ASETTAMINEN HUONOKUNTOISEN
ASUINRAKENNUKSEN KUNNOSTAMISEKSI JA OSITTAIN
SORTUNEEN TALOUSRAKENNUKSEN OSAN PURKAMISEKSI

VALVONTAKOHDE

Tontilla 91-41-76-2 osoitteessa Viitasuontie 1 todettiin kirjallisen ilmiannon perusteella tehdyllä paikalla käynnillä 15.7.2011 kaksi huonokuntoista rakennusta, joista suurempi on asuinrakennus ja pienempi talousrakennus. Asuinrakennus on valmistunut 1930-luvulla. Rakennuksia ei ole suojeltu eikä niistä löydy rakennusvalvontaviraston arkistosta muita piirustuksia kuin päärakennuksen lämmitysmuodon vaihtoon liittyvät piirustukset 1980-luvulta.

YLEISEN OSASTON KEHOTUS 19.9.2011

Edellä olevan johdosta tontin omistajille XXXXX XXXXXlle ja XXXXXXX XXXXXlle annettiin 19.9.2011 kirjallinen kehoitus purkaa osittain sortunut talousrakennus sekä kunnostaa asuinrakennus ympäristöä häiritsemättömään ja kaupunkikuvaa rumentamattomaan kuntoon uusimalla lahovaurioituneet julkisivujen lautaverhoukset ja maalaamalla ne sekä vesirännit sekä saattamalla vesikate yksiväriseksi puhdistamalla se ruosteesta ja maalamalla se. Lisäksi tontin omistajia kehoitettiin saattamaan kuistin päällä oleva parveke turvalliseksi rakentamalla siihen uudet kaiteet puuttuvien tilalle ja tarkistamalla sekä tarpeen vaatiessa uusimalla kyseisen parvekkeen muutkin rakenteet sekä uusimaan lounaispäädyn rikkinäisen ikkunan lasit.

Kehotuskirjeessä todettiin lisäksi, että mikäli kunnostusvelvollisten mielestä asuinrakennuksen kunnostustoimenpiteet ovat taloudellisen tai jonkun muun syyn takia kannattamattomia, niin

velvoite voidaan täyttää myös purkamalla rakennus erikseen haettavan luvan nojalla ja siistimällä tontti ympäristöä häiritsemättömään ja kaupunkikuvaa rumentamattomaan kuntoon poistamalla purkujätteet tontilta.

Kehotuskirjeessä toimenpiteille annettu määräaika oli 1.5.2012.

KIINTEISTÖN OMISTAJAN VASTINE 12.10.2011

Kiinteistön toinen omistaja XXXXX XXXXX toimitti rakennusvalvontavirastoon 12.10.2011 kehotukseen vastineen, jossa hän totesi muun muassa, että rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1928 ja että asuinrakennus on mansardikattoinen, huvilatyylinen esikaupunkirakennus, joka on toiminut vuosina 1929 - 1930 Puistolankouluna. Talousrakennus kuuluu olennaisena osana vanhaan pihapiiriin ja on edelleen alkuperäisessä käytössään. Rakennuksessa on pihasauna, puuvarasto ja irtaimistovarasto. Ulkokäymälä on muutettu varastoksi. Rakennus ei ole sortunut, vaan maavaraisilla perustuksilla oleva varasto-osa on painunut maapohjan kuivumisen myötä. Betonisokkelille perustettu sauna ei ole painunut ja kattuhuopa on eri päätyosien väliltä repeytynyt noin puolen metrin matkalta. Muuten katto ja seinät ovat ehjät ja katto on muun muassa kestänyt edellisten talvien raskaat lumikuormat. Piharakennusta ei tulla purkamaan, vaan se tullaan kunnostamaan irrottamalla erilaisilla perustuksilla olevat rakennuksen osat toisistaan ja korjaamaan katon sekä seinien saumakohta. Seinälaudoituksen huonot osat uusitaan.

Vastineessa todetaan myös, että asuinrakennuksen peltikatto on kunnostettu vuonna 2007 perinteisin menetelmin ja kohteen rakennushistoriallisia arvoja kunnioittaen kaupunginmuseon hyväksymän korjaussuunnitelman mukaan. Rakennuksen katon ja julkisivun maalaus- ja kunnostustyöt tullaan suorittamaan heti kun se on taloudellisesti mahdollista. Kuistin päällä olevalle parvekkeelle rakennetaan uudet kaiteet.

Rakennuksen ainoa rikki oleva ikkunalasi on lasikuistin kuusiruutuisen ulko-oven yksi ruutu, josta puuttuu pala. Uusi lasiruutu on jo leikattu ja asennetaan paikalleen ensi tilassa. Lounaispäädyn ikkunat ovat ehjiä. Ikkunoissa on lasien takana valkoiset paperiverhot, koska tiloissa sijaitsevat ylä- ja alakerran saniteetti- ja pesutilat. Muovikelmua ikkunoissa ei ole.

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

Lisäksi XXXXX XXXXX totesi vastineessaan, että kiinteistöä koskevissa asioissa tulee ottaa yhteyttä häneen, koska hän asuu ko. kiinteistössä ja vastaa sen ylläpidosta ja kunnostuksesta. Kunnostusta suoritetaan taloudellisten mahdollisuuksien rajoissa tarkoituksena pitää rakennukset ympäristöä ja kaupunkikuvaa rumentamattomassa kunnossa. XXXXX toivoo, ettei kunnostustöille aseteta erikseen määräaikaa, koska kunnostustöitä suoritetaan jatkuvasti XXXXXn taloudellisen tilanteen antaessa siihen mahdollisuuden.

Tontin toinen omistaja XXXXXX XXXXX ilmoitti rakennusvalvontavirastolle 7.9.2011 saapuneella sähköpostilla, ettei hän itse ole asunut talossa yli kymmeneen vuoteen, ja että talo on hänen entisen aviovaimonsa XXXXX XXXXXn käytössä.

Rakennusvalvontaviraston paikallakäynneillä 21.9.2012 ja 16.8.2016 on todettu, ettei annettua kehotusta ole noudatettu.

TARKASTUSLAUSUNTO JA EHDOTUS VELVOITTEEN ASETTAMISEKSI

Rakennusvalvontaviraston yleinen osasto esittää 9.9.2016 päivätyssä tarkastuslausunnossa, että kiinteistön omistajat XXXXX XXXXX ja XXXXXX XXXXX velvoitettaisiin kummallekin erikseen asetettavan sakon uhalla purkamaan osittain sortunut talousrakennus. Lisäksi rakennuslautakunnalle esitetään, että kiinteistön omistajat velvoitettaisiin kummallekin erikseen asetettavan sakon uhalla kunnostamaan asuinrakennus ympäristöä häiritsemättömään ja kaupunkikuvaa rumentamattomaan kuntoon uusimalla lahovaurioituneet julkisivujen lautaverhoukset ja maalaamalla ne sekä vesirännit, saattamalla vesikate yksiväriseksi puhdistamalla se ruosteesta ja maalaamalla se, saattamalla kuistin päällä oleva parveke turvallisesti rakentamalla siihen uudet kaiteet puuttuvien tilalle ja tarkistamalla sekä tarpeen vaatiessa uusimalla kyseisen parvekkeen muutkin rakenteet sekä uusimalla rikkiäiset ikkunalasit.

TARKASTUSLAUSUNNON TIEDOKSIANTO

Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi sekä XXXXX XXXXXlle että XXXXXX XXXXXlle saantitodistuksilla 23.9.2016.

XXXXX XXXXX on toimittanut rakennusvalvontavirastoon

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

5.10.2016 saapuneen vastineen, jossa hän toteaa, että velvoitteessa asetetut kunnostustoimenpiteet ovat aiheellisia ja suotavia, mutta vähäisten tulojensa vuoksi niiden toteuttaminen etenee hitaasti. Hänen entinen puolisonsa ei halua osallistua rakennuksen kunnostukseen ja asuu toisessa osoitteessa. Hän selvittää kunnostusavustuksen saantimahdollisuutta ja käy neuvotteluja lainasta pankin kanssa.

Vastineessa XXXXX kertoo, että asuinrakennuksen katon puhdistuksesta ja maalauksesta on pyydetty hinta-arvio. Julkisivun lahovaurioituneet osat uusitaan ja julkisivut maalataan. Maalin poisto on aloitettu. Kuistin yläpuolinen parveke uusitaan. Tulevan talven ajaksi vanha lattia tukirakenteineen jätetään suojaamaan kuistin kattoa ylempää katolta mahdollisesti putoavilta jäiltä. Vesirännit kunnostetaan ja maalataan. Kuistin kaksi pientä rikkinaistä lasiruutua vaihdetaan, samoin lounaispäädyn moniruutuisen ikkunan yksi lasi uusitaan. Muut ikkunaruudut ja -lasit ovat ehjiä. Piharakennus on huonokuntoinen. Se ei ole sortunut, mutta maanvarainen osa on maaperän kuivumisen myötä painunut. Rakennuksen päälle on myös kaatunut puu noin viisi vuotta sitten. Varasto-osan tyhjennys on aloitettu ja se auttaa rakenteiden kunnan tarkemmassa selvittämisessä. Valetulla perustalla oleva saunaosa kunnostetaan. Jo tehtyjä kunnostustoimenpiteitä ovat muun muassa asuinrakennuksen rakenteiden vahvistaminen asentamalla perustusten päälle lecasoraharkkoja tukemaan alapohjan hirsikehikkoa. Vanhan Puistolantien puoleinen aita on suoristettu ja laudoitus uusittu. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja paikallisesti merkittävä rakennus on tarkoitus kunnostaan ympäristöään ja kaupunkikuvaa kaunistavaan kuntoon.

XXXXXX XXXXX ei ole antanut asiassa vastinetta.

PAIKALLA KÄYNTI 1.12.2016

Rakennusvalvontaviraston rakennusmestari on käynyt paikalla 1.12.2016. Paikalta otetuista valokuvista käy ilmi, ettei tilanne ole merkittävästi muuttunut 16.8.2016 jälkeen.

ASIAAN LIITTYVÄT LAINKOHDAT

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §
Rakennuksen kunnossapito

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

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, 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)

[...]

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.

[...]

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §
Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682)

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

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

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää velvoittaa XXXXX XXXXXXXX XXXXXn ja XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXn kummallekin erikseen nyt asetettavan sakon uhalla kunnostamaan asuinrakennus ympäristöä häiritsemättömään ja kaupunkikuvaa rumentamattomaan kuntoon uusimalla lahovaurioituneet julkisivujen lautaverhoukset ja maalaamalla ne sekä vesirännit, saattamalla vesikate yksiväriseksi puhdistamalla se ruosteesta ja

maalaamalla se sekä saattamalla kuistin päällä oleva parveke turvalliseksi rakentamalla siihen uudet kaiteet puuttuvien tilalle ja tarkistamalla sekä tarpeen vaatiessa uusimalla kyseisen parvekkeen muutkin rakenteet 31.10.2017 mennessä.

XXXXX XXXXXn osalta juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on tuhatviisisataa (1500) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kolmesataa (300) euroa.

XXXXXX XXXXXn osalta juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on tuhatviisisataa (1500) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kolmesataa (300) euroa.

Rakennuslautakunta päättää lisäksi velvoittaa kiinteistön omistajat XXXXX XXXXXXXX XXXXXn ja XXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXn kummallekin erikseen nyt asetettavan sakon uhalla purkamaan osittain sortuneen talousrakennuksen painunut, maavarainen osa sekä saattamaan talousrakennuksen jäljelle jäävän osan purettavan osan vastainen julkisivu ympäristöä häiritsemättömään ja kaupunkikuvaa rumentamattomaan kuntoon 31.10.2017 mennessä.

XXXXX XXXXXn osalta juoksevan uhkasakon peruserä on viisisataa (500) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on sata (100) euroa.

XXXXXX XXXXXn osalta juoksevan uhkasakon peruserä on viisisataa (500) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on sata (100) euroa.

Rakennuslautakunta päättää lisäksi kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n b kohdan nojalla määrätä XXXXX XXXXXXXX XXXXXn maksamaan kolmensadan (300) euron suuruisen valvontamaksun ja XXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXn maksamaan kolmensadan (300) euron valvontamaksun rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä. Päätöstä koskee tältä osin kuntalain 89 §:n mukainen oikaisuvaatimusosoitus.

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.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella XXXXX XXXXXlle ja XXXXXX XXXXXlle.

Pöytäkirjanote tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Päätösehdotuksen perustelut

Kiinteistön omistajille on lähetetty kehotuskirje syksyllä 2011, jolloin kiinteistön toinen omistaja on vastineessaan toivonut, ettei kunnostustöille aseteta määräaika, sillä kunnostustöitä suoritetaan jatkuvasti. Paikalla käynneillä 16.8.2016 ja 1.12.2016 on kuitenkin todettu, ettei kehotusta ole viiden vuoden aikana noudatettu. Vastineessa 4.10.2016 mainitut, jo tehdyt toimenpiteet (asuinrakennuksen rakenteiden vahvistaminen sekä Vanhan Puistolantien puoleisen aidan suoristaminen ja laudoituksen uusiminen) ovat rakennuksen ja sen ympäristön kunnossapidon kannalta myönteisiä toimia, mutta ne eivät kuulu niihin toimenpiteisiin, joita kiinteistönomistajia on kehoitettu tekemään. Näin ollen asiassa on syytä asettaa velvoite, määräaika ja uhkasakko kehotuksen ja tarkastuslausunnon mukaisille kunnostustöille ja talousrakennuksen osan purkamiselle.

Talousrakennuksen osalta lautakunta toteaa, että rakennuksen ilmeisesti maavarainen osa on painunut ja osittain sortunut ja rakennus vaikuttaa siltä osin kunnostuskelvottomalta. Rakennuksen toinen, kiinteistön omistajan kertoman mukaan valetulla perustalla oleva osa ei ole ulkoisesti sillä tavoin huonokuntoinen, että sen purkamista voitaisiin vaatia. Koska talousrakennuksesta ei ole arkistoitu lainkaan piirustuksia rakennusvalvontaviraston arkistoon, rakennuslautakunnalla ei ole varmaa tietoa talousrakennuksen perustamistavasta tai rakenteista.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §, 182 § ja 186 §

Ulkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 20 §, 22 §, 23 § ja 24 §

Liitteet

Sijaintikartta
Kehotuskirje 19.9.2011
Saantitodistukset (2 kpl)
Tarkastuslausunto 9.9.2016
Valokuvia 1.12.2016
Valokuvia 16.8.2016
Vastine tarkastuslausuntoon 4.10.2016
Vastineet kehotuskirjeeseen (2 kpl)

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Ulpu Juvalainen
rakennuslakimies

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

§ 403

RAKENNUSLAUTAKUNNAN TIEDUSTELUT

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta merkitsi tiedoksi seuraavat tiedustelut:

Varapuheenjohtaja Paalimäki totesi, että rakennuslautakunnassa on aiemmin keskusteltu voimassaolevasta kiellosta muuttaa toimistoja asunnoiksi kantakaupungin alueella. Kuitenkin viime päivinä on uutisoitu, että asiaa ollaan nyt esittämässä kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Paalimäki tiedusteli, kumpi tiedoista pitää paikkansa. Puheenjohtaja Koskinen totesi, että asia on nyt menossa kaupunkisuunnittelulautakuntaan.

Pöytäkirjanpitäjä Juvalainen kertoi, että kevään 2017 rakennustarkastuspäivät järjestetään Turussa 15.-17.3. ja että alustavaa ohjelmaa ei ole vielä julkaistu.



13.12.2016

§ 404

TÄMÄN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJAN TARKASTAMINEN

PÄÄTÖS

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

VP8

§ 405

TÄMÄN KOKOUKSEN YLEISHALLINNOLLISTEN PÄÄTÖSTEN TÄYTÄNTÖÖNPANO

PÄÄTÖS

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

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarencatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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



13.12.2016

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan § 380–386, § 388, § 403–405

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki (365/1995) 91 §

2

VALITUSOSOITUS: RAKENNUS- JA TOIMENPIDELUPA

Pöytäkirjan § 387, § 389–397 , § 399–400

Valitusoikeus

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

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

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



13.12.2016

maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa

Valitusaika

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

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

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

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

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä

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



13.12.2016

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja

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



13.12.2016

maksuvapautuksen perusteista on säädetty
tuomioistuinmaksulaissa.

3

VALITUSOSOITUS: POIKKEAMISTA KOSKEVA ASIA

Valitusoikeus

Pöytäkirjan § 398

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

Valitusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella sekä
- muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

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

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



13.12.2016

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

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

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

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä:

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

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



13.12.2016

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta.

Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

4

VALITUSOSOITUS: POSTILAATIKON SIJAINNIN MÄÄRÄÄMISTÄ KOSKEVA ASIA

Pöytäkirjan § 401

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



13.12.2016

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

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

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

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

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

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

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



13.12.2016

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

Valituskirjelmään on liitettävä:

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

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

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



13.12.2016

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

5

VALITUSOSOITUS: HALLINTOPAKKOASIA

Pöytäkirjan § 402

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

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

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

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



13.12.2016

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

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

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä:

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



13.12.2016

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

6

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

Pöytäkirjan § 402 (päätöksissä mainituilta osin)

Oikaisuvaatimusoikeus

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



13.12.2016

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

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Helsingin kaupungin rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

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

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarencatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



13.12.2016

- miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua ja miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja kotikunta
- millä perustella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa
- jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta

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

Oikaisuvaatimuksen muoto

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

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

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa rakennuslautakunnalle osoitteella:

Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto
Siltasaarenkatu 13
00530 Helsinki
(PL 2300, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI)
Puhelinvaihteen numero: (09) 310 2611

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



13.12.2016

Faksinumero: (09) 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma–pe 8.15–16.00

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

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

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

Pöytäkirjan liitteet

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

Käsittelyn maksuttomuus

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä ei peritä maksua.

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