



2.2.2016

Internetissä julkaistavasta pöytäkirjan versiosta on poistettu yksityisten asianosaisten tiedot.

KOKOUSTIEDOT

KOKOUSAIKA

Aika: 2.2.2016 klo 9.00 – 12.13

Paikka

Rakennuslautakunnan kokoushuone, Siltasaarenkatu 13

OSALLISTUJAT

Kauko Koskinen

puheenjohtaja, paikalla

§ 21 – 33, § 35 – 43

poissa esteellisenä § 34

Tuula Paalimäki

varapuheenjohtaja,
puheenjohtaja § 34

Tapio Klemetti

jäsen

Pirjo Kivistö

jäsen

Noora Laak

jäsen,

Harri Lindell

jäsen

Laura Finne-Elonen

jäsen

Jorma Loimukoski

varajäsen

Tino Warinowski

varajäsen,

paikalla § 21 – 34, § 36 – 43

MUUT OSALLISTUJAT

Anni Sinnemäki

apulaiskaupunginjohtaja,

paikalla § 24 – 28, § 31 – 43

Jorma Bergholm

kaupunginhallituksen edustaja

paikalla § 21 – 22, § 24 – 31

Lauri Jääskeläinen

virastopäällikkö, esittelijä

§ 21 – 22, § 24 – 26

§ 42 – 43

Mikko Salmela

hallintopäällikkö, esittelijä

§ 38 – 40, poissa § 35

Juha Veijalainen

vs. yliarkkitehti, esittelijä

§ 27 – 37

Levanto Risto

vs. yli-insinööri

Minna Mättö

pöytäkirjanpitäjä

Marjukka Haavisto

tiedottaja

Tätä kokousta varten laadittu esityslista on pöytäkirjan yleisliitteenä.

KÄSITELLYT ASIAT

§ 21 – 43

ALLEKIRJOITUKSET

Puheenjohtaja

Puheenjohtaja § 34

Pöytäkirjanpitäjä

Kauko Koskinen

Tuula Paalimäki

Minna Mättö



2.2.2016

**PÖYTÄKIRJAN
TARKASTAMINEN**

Kokouksessa tämän pöytäkirjan § 42 kohdalla.

Pöytäkirjan sisältämät lupapäätökset ovat olleet julkipantuina 4.2.2016 – 7.3.2016 välisenä aikana. Pöytäkirja on 10.2.2016 pidetty tarkastamisen jälkeen yleisesti nähtävillä rakennusvalvontavirastossa ja asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Helsinki 10.2.2016

Minna Mättö
pöytäkirjanpitäjä



JÄSENET

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

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

Jokelin Elisa
lääketieteen lisensiaatti
elisa.jokelin@gmail.com

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

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

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

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

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

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

KAUPUNGINHALLITUKSEN EDUSTAJA

Bergholm Jorma

HENKILÖKOHTAISET VARAJÄSENET

Kok

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

Vihr

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

Kok

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

Kok

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

Vihr

Warinowski Tino

SDP

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

Vas

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

PS

Jovanovic Zorana

RKP

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

VARALLA

SDP

Vainikka Mirka



Sinnemäki Anni

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

ESITTELIJÄ

Jääskeläinen Lauri

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

Salmela Mikko

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

Helander Henna

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

Miller Kai

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

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄT

Minna Mättö

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

SIJAINEN

Miller Kai

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

Ruuska Pentti

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

Veijalainen Juha

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

Levanto Risto

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

Vehviläinen Juha

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

TIEDOTTAJA

Haavisto Marjukka

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

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarencatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

§ 21

KOKOUKSEN LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN

PÄÄTÖS

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

VP2

§ 22

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALITSEMINEN

PÄÄTÖS

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

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

§ 23

ILMOITUS VIRASTOPÄÄLLIKÖN TEKEMISTÄ LOMAKEPÄÄTÖKSESTÄ

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti, että se ei ota käsiteltäväkseen virastopäällikön henkilöstöasiassa tekemää lomakepäätöstä 27.1.2016 § 1.

Rakennuslautakunnalla tai sen puheenjohtajalla on kuntalain (365/1995) 51 §:n nojalla oikeus ottaa viranhaltijan päättämä asia rakennuslautakunnan käsiteltäväksi muissa kuin varsinaisissa rakennusvalvonta-asioissa.

§ 24
ILMOITUSASIOITA

PÄÄTÖS Rakennuslautakunta päätti merkitä asiat tiedoksi ja tarpeellisin osin noudatettavaksi.

Rakennusasiat

I

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
19.1.2016 § 2**
HEL 2012-004893

II

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
19.1.2016 § 3**
HEL 2014-014894

III

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
19.1.2016 § 4**
HEL 2013-008259

IV

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
19.1.2016 § 5**
HEL 2011-009128

V

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
19.1.2016 § 6**
HEL 2014-011286

VI

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
19.1.2016 § 7**
HEL 2013-012526

VII

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
19.1.2016 § 8**
HEL 2011-004143

2.2.2016

8

Muut asiat

VIII

Kaupunginhallituksen johtamisen jaosto 21.12.2015 § 48

HEL 2015-011315

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

§ 25

RAKENNUSLAUTAKUNNAN LAUSUNTO ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN
TOTEUTUSOHJELMASTA: KOTIKAUPUNKINA HELSINKI 2016

HEL 2015-013121

LAUSUNTOEHDOTUS

Rakennuslautakunta antaa 30.11.2015 päivitetystä versiosta kaupunginvaltuuston syyskuussa 2012 hyväksymästä Kotikaupunkina Helsinki 2012 -ohjelmasta seuraavan lausunnon.

Asuntojen tarve Helsingissä ja metropolialueella on viime vuosien aikana jatkanut kasvuaan. Perussyynä on luonnollisesti voimakkaana jatkunut asukasmäärän kasvu, mutta myös muut tekijät. Niistä viimeisimpänä voi mainita syksystä 2015 voimistuneen turvapaikanhakijoiden tulon. Ylipäättänsä maahanmuuton kasvu on ollut trendinä jo usean vuoden ajan. Pitemmällä tähtäimellä on syytä kiinnittää huomiota erityisesti Helsingin asumisväljyyden kasvun hitauteen. Vuosina 1989–2013 kasvoi asumisväljyys Helsingissä vain 3,6 %, kun koko maassa väljyyden kasvu oli 8,8 %. Luodon (Larsmo) kunnan jälkeen asutaan Helsingissä toiseksi ahtaimmin koko Suomessa. Helsingin asumisväljyys on keskimäärin 34,1 m². Koko maan tasolla on asumisväljyys 39,8 m², mikä on lähes samaa tasoa kuin Ruotsissa (42 m²). Viime vuosina on Helsinkiin rakennettu voittopuolisesti pieniä asuntoja. Vaikka kansainvälisestikin on niin, että suurkaupunki- ja metropolialueilla asumisväljyys on muuta maata pienempi, merkitsee näin suuri ero asumisväljyydessä käytännössä sitä, että osa lisäasuntorakentamisen volyyymistä tullaan Helsingissä käyttämään asumisväljyyden kasvattamiseen.

Juuri valmistunut VTT:n selvitys tarkastelee koko maan asuntotuotantotarvetta vuosina 2015–2040 (Terttu Vainio: Asuntotuotantotarve 2015–2040. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. 2016). Selvityksen mukaan olisi vuoteen 2040 mennessä Helsingin seudulle (MAL-sopimuksen mukaiselle alueelle) rakennettava konservatiivisen skenaarion mukaan 260 000 asuntoa (noin 10 500 asuntoa vuodessa) ja kaupungistumisskenaariossa 350 000 asuntoa (noin 14 000 asuntoa vuodessa). Konservatiivisessa skenaariossa koko

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		

Helsingin seudun asuntotuotannosta olisi Helsinkiin rakennettava 40 prosenttia seudun asunnoista (4 600 as/v).

Ohjelman eräistä tavoitteista rakennuslautakunta toteaa seuraavaa.

Tavoite 2 Tontinvaraus ja –luovutus

Kaupungin luovuttamien kerrostalotonttien osalta on tavoitteeksi asetettu, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi. Viime vuosina on uudisrakentaminen ollut valtaosin energiatehokkuudeltaan C-luokkaa, pientalopuolella normaalia on B-luokka, tai entistä useammin A-luokka. Helsingin rakennusvalvontataksaan on jo parin vuoden ajan sisällytynyt kohta, joka mahdollistaa matalaenergiatalona toteutettavalle asuinrakennukselle lupamaksun alennuksen. Alennus voi olla 20 tai 30 % riippuen siitä, kuinka paljon rakennuksen lämpöhäviöiden laskennallinen energiankulutus vuositasolla alittaa vähimmäisvaatimukset täyttävän vertailurakennuksen vastaavan energiankulutuksen.

Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Rakennuslautakunta pitää tärkeänä, että asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen kiinnitetään korostuneesti huomiota. Sama koskee asemakaavojen riittävää joustavuutta. Eduskunnalle on annettu 17.12.2015 hallituksen esitys 148/2015 vp, joka koskee rakentamisen poikkeamistoimivallan siirtämistä kokonaisuudessaan kunnille. Samassa yhteydessä esitetään poistettavaksi maan kymmentä suurinta kaupunkia koskevan määräaikaisen kokeilulain (1257/2010) ja sen jatkon samaa toimivaltaa koskeva sääntely tarpeettomana. Rakennuslautakunta kuitenkin huomauttaa, että toisin kuin sen ja Helsingin kaupungin lausunnossa syksyllä 2015 esitettiin, ei hallituksen esitys toteutuessaan mahdollistaisi alueellisen poikkeamisen käyttöä uudisrakentamiseen. Nimenomaan pääkaupunkiseudulle olisi tärkeää, että alueellista poikkeamista voitaisiin käyttää ei pelkästään olemassa olevan rakennuskannan osalta, vaan myös täydennysrakentamisluateeseen uudisrakentamiseen. Tätä koskeva mahdollisuus olisi luontevaa sisällyttää osaksi määräaikaista kokeilulakia.

Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Ohjelman mukaan huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

Rakennuslautakunta viittaa tähänastisiin kokemuksiin ja toteaa, että huoneistotyyppijakauman ohjaus on hyödyllistä sovittaa kulloisenkin alueen sijaintiin ja muihin olosuhdetekijöihin. Tietyillä uusilla alueilla on ilmennyt vaikeuksia löytää asukkaita suuriin perheasuntoihin, jolloin joissakin tilanteissa on päädytty joko uusiin tontinluovutuksiin tai poikkeuksiin asemakaavamääräyksistä. Tiukkojen huoneistotyyppimääräysten ohella voi olla tilanteesta riippuen käyttökelpoista edellyttää kaavamääräyksillä tiloilta joustavuutta ja asuntojen yhdisteltävyyttä.

Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Rakennusvalvontavirasto on ollut aloitteentekijänä lähdetessä kehittämään erityistä Helsinki-kerrostalokonseptia. Loppusyksystä 2015 osoitettiin kaupungin taholta Tankovainion alueelta Mellunkylästä muutama tontti, joille kiinnostuneet toimijat voivat lähteä toteuttamaan pioneeriluonteisesti Helsinki-kerrostaloa. Hankkeessa on osin samoja piirteitä, kuin asuntotuotantotoimiston ns. Make-konseptitalossa (mallikerrostalo). Helsinki-kerrostalon ideana on luoda kustannustehokas ratkaisu, jonka avulla päästään toteuttamaan erisuuruisia ja myös eri materiaaleihin perustuvia, olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäviä kerrostaloja. Esikuvana on aikoinaan myös rakennusvalvontaviraston aloitteeseen perustunut Helsinki-pientalokonsepti.

Rakennusvalvonnasta on ollut edustaja mukana kaupungin Hissiprojektissa. Pääkaupunkiseudulle on nyttemmin perustettu myös alueellinen hissiryhmä, joka edistää jälkiasennushissien aikaansaamista muun muassa ohjeistuksella ja neuvonnalla. Hissien rakentamiskysymykset ovat olleet toistuvasti esillä Helsingin rakennusvalvonnan eri tahoille suunnatuissa infotilaisuuksissa, jotka parhaimmillaan ovat keränneet yli 500

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		

osallistujaa. Hissiprojektin infoaineistoa on myös pysyvästi esillä rakennusvalvontaviraston Tellinki-neuvontapisteessä.

Hajautetun energiatuotannon ja uusiutuvien energialähteiden edistämiseksi vapautettiin Helsingin vuoden 2010 rakennusjärjestyksessä toimenpideluvan hakemiselta kaikilla tonteilla ilmalämpöpumpun, maalämpöpumpun ja aurinkokeräimen sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin 310 26220

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, kuntalain (365/1995) 91 §

LIITTEET

- Liite 1 Kotikaupunkina Helsinki 2016 – asumisen ja maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelman) luonnos 30.11.2015
- Liite 2 AM-ohjelman vuoden 2015 seurantaraportin käsittelyn yhteydessä jätetyt toivomusponnet
- Liite 3 Asuntotuotantotarve 2015 - 2040. Terttu Vainio. VTT 2016.

Liitteet jaetaan erillisenä esityslistan mukana (jos asia jää pöydälle liitteitä ei jaeta uudelleen)

ESITTELIJÄN PERUSTELUT

Muun muassa rakennuslautakunnalta on pyydetty lausuntoa kaupunginvaltuuston syyskuussa 2012 hyväksymästä Kotikaupunkina Helsinki 2012 -ohjelman päivitetyistä versiosta. Lausunnon määräaika on 19.2.2016. Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaluonnoksen pohjalta laadittava ehdotus uudeksi asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaksi tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn kevätkaudella 2016.

Monet asumisen toimintaympäristöön liittyvät asiat ovat vielä loppuvuodesta 2015 avoinna. Muun muassa Helsingin seudun kuntien ja valtion väliset MAL -sopimusneuvottelut ovat kesken. Kaupungin omista prosesseista uuden strategiaohjelman

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		

valmistelu käynnistetään ja avoimia asioita seurataan ja niihin valmistaudutaan aktiivisesti, jotta ne voidaan huomioida kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi tuotavassa AM - ohjelmaehdotuksessa kevätkaudella 2016.

LAUSUNTO

Rakennuslautakunta antoi kaupunginhallitukselle lausuntoehdotuksen mukaisen lausunnon.

§ 26

RAKENNUSLAUTAKUNNAN LAUSUNTO SDP:N VALTUUSTORYHMÄN
RYHMÄALOITTEESTA: LISÄÄ KOTEJA HELSINKIIN JA PÄÄKAUPUNKISEUDULLE

HEL 2015-011528

LAUSUNTOEHDOTUS

Rakennuslautakunta antaa aloitteesta seuraavan lausunnon.

Rakennuslautakunta on aloitteessa esitetyn kanssa samaa mieltä siitä, että Helsinkiin tarvitaan lähivuosina vuosittain enemmän uusia asuntoja kuin 2000-luvulla keskimäärin on toteutunut. Vuosina 2000 ja 2012 toteutui hiukan yli 5 000 asuntoa, mutta muina vuosina on jääty toteutuneiden asuntojen osalta alle 5 000:n.

Kotikaupunkina Helsinki 2016: asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma) on päivitetty Helsingin maapoliittiset tavoitteet lähtökohtana varmistaa kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne. Ohjelman pohjalta laadittava ehdotus uudeksi asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaksi tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn kevätkaudelle 2016.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien väliset uudet MAL-neuvottelut ovat käynnistyneet loppuvuodesta 2015, ja maan hallitus on ilmoittanut neuvottelujen jatkuvan maaliskuussa 2016. MAL-sopimuksella valtio ja Helsingin seudun kunnat sovittavat yhteen alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä liikennejärjestelmän kehittämisperiaatteet ja ratkaisut aikajänteellä 2025, 2040 ja 2050 eteenpäin.

Ehdotus Helsingin uudeksi yleiskaavaksi (Kaupunkikaava) on valmistunut ja parhaillaan nähtävänä muistutuksia ja lausuntoja varten. Yleiskaavalla tähdätään merkittävään asukasluvun kasvuun ja mahdollistetaan sitä edellyttävä asuin- ja muu rakentaminen.

Rakennuslautakunta toteaa, että kaikki edellä mainitut seikat ratkaistaan poliittisella tasolla joko valtuustossa tai yhteistyössä kaupungin ja valtiovallan kesken.

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		

Rakennuslautakunnan ja rakennusvalvonnan tehtävänä on käsitellä rakentamista tarkoittavat lupahakemukset. Jo rakentamisen nykyvolyymin avulla ovat rakennusvalvonnan voimavarat Helsingissä olleet tiukoilla, mutta toistaiseksi on hakemukset pystytty kutakuinkin tavoitellussa aikataulussa hoitamaan ja huolehtimaan rakennustyönaikaisesta valvonnasta. Jos asuinrakentamisen määrä nousee ryhmäaloitteessa esitetyllä tavalla noin 7 000 asuntoon vuodessa, pitää samalla huolehtia siitä, ettei lupahakemusten käsittely pitkity liian niukaksi mitoitettujen voimavarojen johdosta. Mikään varsinainen kustannuskysymys voimavarojen hallittu kasvattaminen ei ole, koska rakennusvalvonta kattaa tuloillansa omat käyttömenonsa.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin 310 26220

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, kuntalain (365/1995) 91 §

LIITE

Liite 1 Ryhmäaloite

ESITTELIJÄN PERUSTELUT

Muun muassa rakennuslautakuntaa pyydetään antamaan kaupunginhallitukselle lausunto 21.10.2015 päiväystä Sdp:n valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta: Lisää koteja Helsinkiin ja pääkaupunkiseudulle! Lausunto on pyydetty antamaan 29.2.2016 mennessä.

LAUSUNTO

Esittelijä tarkisti tekstiä lausuntoehdotuksen yleiskaavaa koskevassa kappaleessa siten, että sana ”parhaillaan” korvataan sanoilla ”on ollut”.

Rakennuslautakunta antoi kaupunginhallitukselle esittelijän muuttaman lausuntoehdotuksen mukaisen lausunnon.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

RAKENNUSLUPA

Aiempi käsittely: 19.01.2016 § 7
Tulos:Ltk:n kokouksessa pöydälle pantu asia.

Tunnus 2-3105-15-B

Hakija Helsingin yliopiston rahastot

Rakennuspaikka Kluuvi, 091-002-0036-0005
Yliopistonkatu 4

Pinta-ala 1527 m²

Kaava 8662

Lainvoimaisuus 1984

Sallittu kerrosala 5725 m²

Rakennettu kerrosala 10844 m²

Alueen käyttö Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH)

Pääsuunnittelija Jaaksi Asmo
arkkitehti
Arkk tsto JKMM Oy

Rakennustoimenpide

Yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus ja laajennus sekä aloittamisoikeus

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

Suunnitelmat perustuvat arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

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

Pohjaratkaisu

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

Sisäpiha katetaan ja se muodostaa 1. kerroksen keskustilan nk. torin. Tila valaistaan kattolyhdyillä. Kluuvin kauppakeskusta palveleva poistumistieovi suljetaan.

Rakennuksen uudet sisäänkäynnit avataan Yliopistonkadun ja Fabianinkadun puolelle. Esteetön sisäänkäynti on rakennuksen kulmasta.

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

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

Kaikkien kerrosten välillä on hissiyhteydet. Rakennus on esteetön.

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

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

Väestönsuojat kunnostetaan.
Talotekniikka uusitaan.

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

Julkisivut

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

Katujulkisivuihin avataan 1. kerroksessa uusia, laajoja aukotuksia. Kantavaa runkoa puretaan osittain ja vahvistetaan.

Kadun puolen ikkunat asennetaan lähelle julkisivun pintaa.

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

Ylempien kerrosten osalla julkisivut rapataan.

6. kerros on julkisivusta sisäänvedetty. Julkisivu uusitaan lasisena. Terassi varustetaan lasikaiteella. Vesikattoa korotetaan 1,56 metrillä, kattomuotoa muutetaan. Katemateriaali on musta konesaumattu pelti. Vesikatonle sijoitetaan iv-laitteita ja aurinkokeräimiä.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu.

Projektinjohtaja, esteettömyysasiamies Pirjo Tujula on 27.1.2016 antamassaan kommentissa todennut selvityksen olevan riittävä.

Selvitykset

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

Lupahakemuksen yhteydessä on toimitettu toteuttajan alustava kosteudenhallintasuunnitelma kohteeseen.

Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys on toimitettu.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu haitta-aineselvitys.

Lausunnot

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

Korjausaste prosentti on 86%.

Kuuleminen

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

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

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

Poikkeamiset perusteluineen

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

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

Rakennusoikeus 5725 k-m2

Maanalainen tila (ma)

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
hallinto- ja vir.rak. krsalaa	9611	1811		11422

Autopaikat	Rakennetut	18
	Yhteensä	18

Hankkeen laajuus

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

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

RakMK E2, E4: Suojaustaso 3

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	28.10.2015

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

Vakuuden laji	Yliopiston ei tarvitse asettaa vakuutta
---------------	---

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

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

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- 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.

KOSTEUDENHALLINTA:

Ennen aloituskokouksen järjestämistä rakennushankkeeseen ryhtyvän

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

- on asetettava vaatimukset rakennusosien ja -materiaalien suojauksille ja kuivatukselle sekä laadittava yksityiskohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelma

- on huolehdittava, että hankkeelle on laadittu kosteudenhallinnan toteutuksen laatusuunnitelma, joka sisältää toteuttajan osaamisen ja voimavarojen arvioinnin asetettuihin vaatimuksiin nähden, toteuttajan hankeorganisaation kuvauksen ja sen vastuuhenkilöt, tarkastuksen periaatteet vastuineen, perehdyttämisen ja tiedonkulun varmistamisen sekä suunnitelman laadunvalvonnan toimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista
- on nimettävä kosteudenhallinnasta vastaava henkilö tai hyväksyttävä kosteudenhallinnasta vastaava erityisalan työjohtaja sekä laadittava selvitys hänen kelpoisuudestaan ja edellytyksistään hoitaa tehtäviään.

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

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

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

Ennen kantavien rakenteiden purkamista on niiden purkamisesta toimitettava purkamissuunnitelmat rakennusvalvontavirastoon.

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

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

Ennen kuin lopullinen ratkaisu naapuritontin poistumistien osalta toteutetaan, tulee poistumisreitit olla käytettävissä työmaan aikana.

Ympäristöön näkyvät, katolla olevat ilmanvaihtolaitteet on verhoiltava ympäristöön sopeutuviksi.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 171 §, 172 §, 175 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 54 §

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Esteettömyysselvitys
Palotekninen suunnitelma
Palotekninen suunnitelma
Kaavoittajan kannanotto
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankekuvaus
Naapurin vastine
Esteettömyysiamiehen kommentti
Hakijan vastine
Kosteudenhallintasuunnitelma
Muistio H:gin yliopistojen rahastojen oikeusasemasta
Pinta-Alakaaviot
Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksin
Vakuus hakemus

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Heli Virkamäki
arkkitehti
puh. 310 26338

Päätös Esittelijä muutti päätösehdotusta siten, että lisätään seuraava uusi lupamääräys:

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		

"Ennen rakennuksen käyttöönottoa vahvistetaan kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä. Tätä osoittava ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan."

Rakennuslautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Aiempi käsittely: 19.01.2016 § 8
Tulos:Ltk:n kokouksessa pöydälle pantu asia.

Tunnus 4-3501-15-B

Hakija Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors

Rakennuspaikka Kamppi, 091-004-0218-0001
Mannerheimintie

Pinta-ala 7383 m²

Kaava 12298

Lainvoimaisuus 2015

Rakennettu kerrosala 5810 m²

Alueen käyttö Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

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

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

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

Pääsuunnittelija Jaaksi Asmo
arkkitehti
Arkk tsto JKMM Oy

Rakennustoimenpide

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

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

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

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

Lasipalatsiin sekä lisärakennukseen rakennetaan tilat Amos Andersonin taidemuseolle. Samassa yhteydessä Lasipalatsi peruskorjataan ja museon kattomaisemaksi muodostuva Lasipalatsinaukio uudistetaan kokonaisuudessaan. Ympäröivälle katualueelle rakennettaville maanalaisille rakenteille on haettu erillinen sijoituslupa.

Rakennussuojelukysymykset

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

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

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

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat:

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

Eräitä asemakaavamääräyksiä lisäksi mm. ovat :

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

Pihan puoleinen arkadikäytävä tulee säilyttää."

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

Korjaus- ja muutostyöt tehdään suojelu huomioiden siten, etteivät rakennuksen

rakennustaiteelliset, historialliset tai kaupunkikuvalliset arvot vaarannu.

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

Yleistä; pohjaratkaisu; tilaratkaisu

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

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

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

Julkisivut

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

korjaten ja uusien. Julkisivuaukotuksiin kohdistuu vähäisiä paikallisia muutoksia.

Tontin käyttö, Lasipalatsinaukio

Lasipalatsinaukio muuttuu kokonaisvaltaisesti hankkeen myötä. Taidemuseon kattomuodot uudistavat aukion kaupunkikuvallisen ilmeen ja jäsentävät aukion erilaisia toimintoja. Maanalaisen lisärakennuksen katon muodostaa aukion pinta, pintamateriaaleina asfaltti sekä kattoholvien osalta hohtobetoni, joka on lasia sisältävää väribetonia. Hohtobetonin toimivuus ja tekninen kestävyys todennetaan testeillä ja malleilla. Aukiolla ei ole autopaikkoja, asemakaavan velvoitteen edellyttämät 10 autopaikkaa osoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Polkupyöräpaikkoja sijoitetaan aukiolle asemakaavan määrittelemän velvoitteen mukainen määrä, yht. 65 pyöräpaikkaa jakautuen tontin 1 ja 2 välille. Taidemuseon huolto toimii kokonaisuudessaan maanalaisen lastausalueen kautta. Lasipalatsin liiketilojen huolto tapahtuu ympäröiviltä katualueilta. Lasipalatsinaukion kulkuteistä ja esteettömyydestä on lupahakemuksen yhteydessä jätetty selvitys.

Esteettömyys

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

Selvitykset

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

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

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	Broholmstgatan 13		

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

Alustavat rakennetyypit- ja suunnitelmat sekä alustava pohjarakennussuunnitelma on toimitettu sekä peruskorjauksen että lisärakentamisen osalta rakennusvalvontavirastoon.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

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

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

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

Lausunnot

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

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

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

Mainoksista ja opasteista tullaan laatimaan erillinen suunnitelma. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

Kaupunginmuseo on rakennuslupahakemuksesta antamassaan lausunnossa 15.12.2015 puoltanut hanketta tietyin ehdoin, jotka tullaan hankkeessa huomioimaan. Kaupunginmuseon arvion mukaan rakennuslupahakemuksen aineisto tarjoaa edellytykset rakennuksen arvon ja ominaispiirteiden mukaisten muutostöiden toteuttamiseen.

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

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

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

Lisäselvitys

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

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta.

Naapuritontin 4/11/1 haltija Kamppi Center Holdings Oy huomauttaa mm., että alueiden käyttö työmaa-aikana, kulkuyhteydet Kampin keskukseen, valaistus- ym. asiat on huomioitava työmaasuunnitelmassa, sekä että uusi toiminta ei saa aiheuttaa P-Kampin pysäköintilaitoksen toimintaan esteitä ja Matkahuollon terminaalien yhteyteen sijoittuvat huollon ja jätehuollon järjestelyt eivät saa aiheuttaa likaantumista ja hajuhaittoja terminaaliin.

Hakija on vastannut yksityiskohtaisesti naapurin huomioihin vastauksessaan 18.12.2015. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Rakennusoikeus

5810+ ma 5250

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa tontin rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

Ensimmäinen luku osoittaa kerroksissa sallitun kerrosalan.

Ma- merkitty luku osoittaa tontilla 1 maanalaisten museotilojen ja sen työtilojen sallitun kerrosalan.

Rakennusoikeuden käyttö

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

Autopaikat

Rakennetut	10
Kiinteistön ulkopuoliset	10
Yhteensä	10

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
S1	48	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6211 m ²
Tilavuus	36226 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunginmuseo
Lausunto pvm	15.12.2015
Lausunnon tulos	puollettu

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	11.02.2015
Lausunnon tulos	puollettu

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	11.11.2015
Lausunnon tulos	puollettu

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji	pankkitalletus
Vakuus	300000 euroa

Päätösehdotus

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

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

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvontaviraston rakennusteknisen sekä kaupunkikuvaosaston edustajien lisäksi on kutsuttava

kaupunginmuseon, pelastuslaitoksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, hakijan sekä käyttäjän edustajat sekä pääsuunnittelija.

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

Purkamisesta on tehtävä purkusuunnitelma, jossa mm. selvitetään kunnostusta varten irrotettavien rakenteiden käsittely ja muutenkin purkumenetelmien toteutustapa siten, ettei rakennuksen suojeluarvoa turmella eikä suojeltaville osille aiheuteta vahinkoa.

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

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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista sekä toimenpiteiden aikana tulee työmaan toimenpiteet ja työvaiheet valokuvin ja selventävin selostuksin dokumentoida lopputarkastuksen yhteydessä esittäväksi restaurointiraportiksi. Erityisesti tulee dokumentoida työmaan aikana tehtävät lisätutkimukset kuten materiaali- ja väritutkimukset sekä rakenneavausten ja purkutöiden yhteydessä paljastuvat rakenteet ja rakennusosat siten, että tiedot ovat hyödynnettävissä tulevilla korjauksilla. Dokumentin kokoajalla

tulee olla riittävä koulutus ja kokemus rakennushistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten korjausten dokumentoinnista. Dokumentin kokoaja sekä dokumentointimalli tulee hyväksyttävä kaupunginmuseon edustajalla ennen purkutöiden aloittamista. Loppukatselmukseen mennessä tulee rakennusvalvontaan toimittaa restaurointiraportti säilytettäväksi lupapäätöksen yhteydessä. Lisäksi restaurointiraportti liitetään rakennuksen huoltokirjaan ja kopio restaurointiraportista toimitetaan kaupunginmuseolle.

Mallikatselmuksilla tarkoitetaan rakennuslupapiirustuksia yksityiskohtaisemmista suunnitelmista pidettäviä katselmuksia, joista on sovittava ja neuvoteltava erikseen kaupunginmuseon edustajien kanssa.

Periaatteista sovitaan viimeistään aloituskokouksessa.

Näitä ovat mm.

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

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

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

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

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

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
---	--	---	---

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

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

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

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan kaupunginmuseolle ja huomautuksen esittäneelle naapurikiinteistölle.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Lasipalatsinaukion ulkoalueiden kunnossapidosta ja hoidosta on laadittava kiinteistönhoitoa varten käyttö-, kunnossapito- ja hoito-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki
117§a-i, 118§, 125§, 133§, 135§, 150c§, 144§

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Palotekninen suunnitelma
Hankkeen kuvaus
Sijoituslupa HKR
Vakuus hakemus

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Markku Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26429

Päätös Esittelijä muutti tekstiä Rakennustoimenpide-kohdassa siten, että lisätään vähäisiä poikkeamisia koskeva kohta seuraavasti:

”Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaava edellyttää, että ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma ja selvitys rakennusten sekä Lasipalatsinaukion huoltoliikenteen järjestelyistä, reiteistä, lastauspaikkojen sijainnista sekä kiinteistön jätehuollon järjestelyistä, niiden sijainnista ja riittävydestä. Tarkennettu suunnitelma laaditaan rakennusluvan myöntämisen jälkeen. Vaatimus suunnitelman laatimisesta sisältyy lupamääräyksiin.

Asemakaava edellyttää, että Lasipalatsinaukiosta on laadittava erillinen aukiosuunnitelma museon rakennusluvan yhteydessä. Tarkennettu suunnitelma laaditaan rakennusluvan myöntämisen jälkeen. Vaatimus suunnitelman laatimisesta sisältyy lupamääräyksiin.

Poikkeamisia voidaan pitää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä tarkoitetulla tavalla vähäisinä.”

Esittelijä muutti päätösehdotusta siten, että siihen lisätään seuraavat uudet lupamääräykset:

”Asemakaavan edellyttämä huoltoliikennettä ja jätehuoltoa koskeva tarkennettu suunnitelma tulee hyväksyttää rakennuslautakunnassa ennen kyseisen työvaiheen aloittamista.

Asemakaavan edellyttämä tarkennettu aukiosuunnitelma tulee hyväksyttää rakennuslautakunnassa ennen kyseisen työvaiheen aloittamista.”

Rakennuslautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	3-3007-15-A
Hakija	Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21
Rakennuspaikka	Kaartinkaupunki, 091-003-0048-0002 Pohjoinen Makasiinikatu 9
Pinta-ala	1510 m ²
Kaava	461
Lainvoimaisuus	1836
Sallittu kerrosala	6040 m ²
Rakennettu kerrosala	6003 m ²
Alueen käyttö	Asemakaava ei määrittele tontin käyttötarkoitusta.
	Viereinen Kasarmitori kuuluu RKY-alueeseen Kaartin kasarmi.
Pääsuunnittelija	Siikala Antti-Matti arkkitehti Arkk tsto Sarc Oy

Rakennustoimenpide

Toimistorakennuksen rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen sekä aloittamisoikeus

Kasarmikadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulmaukseen rakennetaan kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 21.9.2015 myöntämän poikkeamispäätöksen HEL 2015-004967 nojalla 7-kerroksinen liike- ja toimistorakennus, jossa on 2 kellarikerrosta.

Tontilta puretaan vuonna 1969 valmistunut toimistorakennus (ratu 427).

Uudisrakentamista koskevasta poikkeamispäätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus.

Rakennuksen purkamiselle haetaan aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennus sijoittuu tälle tontille ja tontille 3/48/7. Molemmille tonteille tehdään oma rakennuslupapäätös. Seuraava hankeselostus koskee koko rakennusta.

Pohjaratkaisu

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
---	--	---	---

Rakennuksessa on kaksi sisäänkäyntikerrosta tonttien korkeuserosta johtuen. 1. kerroksessa on neuvottelukeskus ja henkilöstöravintola aputiloineen, josta voidaan erottaa erillinen 150 paikkainen ravintola. Tiloja palvelevat sisäänkäynnit ovat Kasarmikadun ja Pohjoisen makasiininkadun puolella. Toimistokerroksia palveleva sisäänkäynti on 2. kerroksessa ja sijoittuu katujen kulmaan.

2. - 7. kerroksessa on muuntojoustavaa toimistotilaa, joka kiertyy korkean, katetun valopihan ympärille. Pihalla on kaksi maisemahissiryhmää ja avoporrasyhteys 1. ja 2. kerroksen välillä. Toimistokerrokset voidaan jakaa 4 käyttäjälle.

1. kellarikerroksessa on autohalli, jossa on 56 autopaikkaa ja 188 pyöräpaikkaa. Ajoluiska halliin on Pohjoisen makasiininkadun puolelta. Lisäksi kerroksessa on jätehuone ja teknisiä tiloja. 2. kellarikerroksessa on 3 väestönsuojaa, sosiaalilat, varastoja sekä ilmastointikonehuone.

Väestönsuojien poistumistiet sijoittuvat katualueelle, mihin on rakennusviraston alueidenkäytön puoltava kannanotto.

Julkisivut

Rakennuksen kadunpuoleiset julkisivut ovat vaaleaa luonnonkiveä. Ne on jaettu kahteen erikorkuiseen osaan. Ikkunauukkojen vinoaihe tuo vaihtelua julkisivuun eri suunnista katsottuna. Ikkunoissa ovat kirkasta ja silkkipainettua lasia. Rakennus on sovitettu naapurirakennusten korkeuksiin tekemällä 6. ja 7. kerroksessa kadun puolelle julkisivusta sisään vedetyt terassit.

Pihan puoleiset julkisivut ovat vaaleaa rappautusta.

Rakennuksen naapuritonttien 3/48/5 ja 3/48/14 rajalla sijaitsevaan julkisivuun avataan yhteensä 32 kpl ikkunoita, mihin on naapureiden suostumukset. Ulkoseinä toteutetaan osastoituna. Palomuuuri jätetään rakentamatta.

Rakennuksessa on tasakatto.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan vaativimpaan R3 (1-3) luokkaan

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		

kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan hankkeeseen tehdään riskianalyysi ja rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus stabiliteetin osalta.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu rakennushistoriallinen selvitys ja haitta-aineselvitys.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 15.4.2015 katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapuritontin 3/48/16 haltija on ensin vastustanut 19.11.2015 antamassaan lausunnossa rakennusluvan myöntämistä, mutta neuvottelujen jälkeen on päästy 8.1.2016 asiasta yhteiseen sopimukseen.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Hankkeessa on seuraavat poikkeukset rakennusmääräyskokoelman E1:n määräyksistä: K2-kerroksen ilmanvaihtokoneen palo-osaston pinta-ala on 1848 m² kun sallittu on 800 m². Kerroksien 1 - 7 toimistotilojen palo-osaston pinta-ala on n. 14000 m², kun sallittu on 2400 m². K2 -kerroksen tekniikkatiloista poistumismatkan laskennallinen pituus on n. 69 metriä, kun sallittu on 45 m. Poikkeamisia perustellaan rakennuksen hyvällä suojaustasolla. Rakennuksessa on automaattinen sammutuslaitteisto ja automaattinen paloilmoitin.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
toimistorakennusten kerrosalaa	6003	7864	6003	7864

Autopaikat	Rakennetut	24
	Yhteensä	24

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	142	1
	S1	120	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	11000 m ²
Tilavuus	42590 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

RakMK E2, E4: Suojaustaso 3

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

Vakuuden laji	Pankkitakaus
Vakuus	100000 euroa
Vakuuden perusteet	Rakennuksen purkaminen ennen luvan lainvoimaisuutta. Purkutöiden sovittaminen rakennustöiden edellyttämiin liikennejärjestelyihin ja kunnallistekniikan siirtoihin.

Päätösehdotus

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö ja rakennuslain 144 §:n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennuksen purkamisen suorittamiseen.

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
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- purkamissuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Ennen purku- ja maanrakennustöiden aloitusta on pidettävä rakennusvalvonnan aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontaviraston lisäksi geotekniseltä osastolta ja ympäristökeskuksesta.

Maankaivusuunnitelmat kaivantojen tuentoineen on toimitettava rakennusvalvontaan ennen kyseistä kokousta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa selvitetään mm. miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan ja miten tehtävistä töistä tiedotetaan naapurustoa.

Ennen perustustöihin ryhtymistä on selvitettävä pohja- ja/tai vajovesitilanne tontilla ja näiden vesien käsittely siten, ettei vesistä ole haittaa rakennuskohteelle eikä naapurirakennuksille.

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

Hyvissä ajoin ennen uudisrakennuksen rakennustöiden aloittamista on kosteudenhallintasuunnitelma esitettävä rakennetekniselle osastolle.

Uuden rakennuksen rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Väestönsuojien poistumisteille katualueella on haettava rakennusviraston alueidenkäytön lupa ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Ennen työn toteuttamista on pidettävä julkisivumateriaalin ja ikkunoiden osalta mallikatselmus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Ikkunapiirustukset on toimitettava rakennusvalvontavirastoon ennen mallikatselmusta. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on viereisen tontin 7 rajoilla olevien rakenteiden, rakennuksen teknisten järjestelmien ja niiden tilojen, autopaikkojen, väestönsuojapaikkojen, poistumisteiden, kulkuteiden, putkiteiden, kellarin hyökkäystien sekä palomuurin rakentamatta jättämisen osalta perustettava rakennusrasitteet.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tämän tontin ja tonttien 5 ja 14 välille perustettava rakennusrasitteet koskien palomuurin rakentamatta jättämistä ja ikkunoiden rakentamista rajaseinään.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

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 117 §, 117 a - 117 i §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 171 §, 172 §, 175 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 89 §

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Poikkeamispäätös
Kerrosalaselvitys
Sopimus uusista rasitteista tai järjestelyistä eri kiinteistöjen kesken
Aloittamisoikeushakemus
Esteettömyys selvitys
Rakennushankeselvitys
Palotekninen suunnitelma
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Naapurin vastine
Oikaisuvaatimuksen peruutus
Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä
Rakennusviraston alueidenkäytön kannanotto
Vakuushakemus
Varausote

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Heli Virkamäki
arkkitehti
puh. 310 26338

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus 3-3008-15-A

Hakija Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21

Rakennuspaikka Kaartinkaupunki, 091-003-0048-0007
Kasarmikatu 21

Pinta-ala 1522 m²

Kaava 4407

Lainvoimaisuus 1958

Sallittu kerrosala 6088 m²

Rakennettu kerrosala 8004 m²

Alueen käyttö Asuin- ja liiketontti

Viereinen Kasarmitori kuuluu RKY-alueeseen Kaartin kasarmi.

Pääsuunnittelija Siikala Antti-Matti
arkkitehti
Arkk.tsto Sarc Oy

Rakennustoimenpide

Toimistorakennuksen rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen sekä aloittamisoikeus

Kasarmikadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulmaukseen rakennetaan kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 21.9.2015 myöntämän poikkeamispäätöksen HEL 2015-004967 nojalla 7-kerroksinen liike- ja toimistorakennus, jossa on 2 kellarikerrosta.

Tontilta puretaan vuonna 1960 valmistunut toimistorakennus (ratu 431).

Uudisrakentamista koskevasta poikkeamispäätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus.

Rakennuksen purkamiselle haetaan aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennus sijoittuu tälle tontille ja tontille 3/48/2. Molemmille tonteille tehdään oma rakennuslupapäätös. Seuraava hankeselostus koskee koko rakennusta.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on kaksi sisäänkäyntikerrosta tonttien korkeuserosta johtuen. 1. kerroksessa on neuvottelukeskus ja henkilöstöravintola aputiloineen, josta voidaan erottaa erillinen 150 paikkainen ravintola. Tiloja palvelevat sisäänkäynnit ovat Kasarmikadun ja Pohjoisen makasiininkadun puolella. Toimistokerroksia palveleva sisäänkäynti on 2. kerroksessa ja sijoittuu katujen kulmaan.

2. - 7. kerroksessa on muuntojoustavaa toimistotilaa, joka kiertyy korkean, katetun valopihan ympärille. Pihalla on kaksi maisemahissiryhmää ja avoporrasyhteys 1. ja 2. kerroksen välillä. Toimistokerrokset voidaan jakaa 4 käyttäjälle.

1. kellarikerroksessa on autohalli, jossa on 56 autopaikkaa ja 188 pyöräpaikkaa. Ajoluiska halliin on Pohjoisen makasiininkadun puolelta. Lisäksi kerroksessa on jätehuone ja teknisiä tiloja. 2. kellarikerroksessa on 3 väestönsuojaa, sosiaalitilat, varastoja sekä ilmastointikonehuone.

Väestönsuojien poistumistiet sijoittuvat katualueelle, mihin on rakennusviraston alueidenkäytön puoltava kannanotto.

Julkisivut

Rakennuksen kadunpuoleiset julkisivut ovat vaaleaa luonnonkiveä. Ne on jaettu kahteen erikorkuiseen osaan. Ikkunauukkojen vinoaihe tuo vaihtelua julkisivuun eri suunnista katsottuna. Ikkunoissa on kirkasta ja silkkipainettua lasia. Rakennus on sovitettu naapurirakennusten korkeuksiin tekemällä 6. ja 7. kerroksessa kadun puolelle julkisivusta sisään vedetyt terassit.

Pihan puoleiset julkisivut ovat vaaleaa rappaista.

Rakennuksen naapuritonttien 3/48/5 ja 3/48/14 rajalla sijaitsevaan julkisivuun avataan yhteensä 32 kpl ikkunoita, mihin on naapureiden suostumukset.

Ulkoseinä toteutetaan osastoituna. Palomuuuri jätetään rakentamatta.

Rakennuksessa on tasakatto.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyysarviointi on toimitettu.

Selvitykset

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		

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan vaativimpaan R3 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan hankkeeseen tehdään riskianalyysi ja rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus stabiliteetin osalta.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu rakennushistoriallinen selvitys ja haitta-aineselvitys.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 15.4.2015 katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen viereille tulosta. Naapuritontin 3/48/16 haltija on ensin vastustanut 19.11.2015 antamassaan lausunnossa rakennusluvan myöntämistä, mutta neuvottelujen jälkeen on päästy 8.1.2016 asiasta yhteiseen sopimukseen.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Hankkeessa on seuraavat poikkeukset rakennusmääräyskokoelman E1:n määräyksistä: K2-kerroksen ilmanvaihtokoneen palo-osaston pinta-ala on 1848 m² kun sallittu on 800 m². Kerroksien 1 - 7 toimistotilojen palo-osaston pinta-ala on n. 14000 m², kun sallittu on 2400 m². K2 -kerroksen tekniikkatiloista poistumismatkan laskennallinen pituus on n. 69 metriä, kun sallittu on 45 m. Poikkeamisia perustellaan rakennuksen hyvällä suojaustasolla. Rakennuksessa on automaattinen sammutuslaitteisto ja automaattinen paloilmoitin.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
toimistorakennusten kerrosalaa	8004	8628	8004	8628

Autopaikat	Rakennetut	32
	Yhteensä	32

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	75	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	11770 m ²
Tilavuus	48910 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

RakMK E2, E4: Suojaustaso 3

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji	Pankkitakaus
Vakuus	100000 euroa
Vakuuden perusteet	Rakennuksen purkaminen ennen luvan lainvoimaisuutta. Purkutöiden sovittaminen rakennustöiden edellyttämiin liikennejärjestelyihin ja kunnallistekniikan siirtoihin.

Päätösehdotus

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö ja rakennuslain 144 §:n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa purkutyön suorittamiseen.

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
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- purkamissuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Ennen purku- ja maanrakennustöiden aloitusta on pidettävä rakennusvalvonnan aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontaviraston lisäksi geotekniseltä osastolta ja ympäristökeskuksesta.

Maankaivusuunnitelmat kaivantojen tuentoineen on toimitettava rakennusvalvontaan ennen kyseistä kokousta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa selvitetään mm. miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan ja miten tehtävistä töistä tiedotetaan naapurustoa.

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

Ennen perustustöihin ryhtymistä on selvitettävä pohja- ja/tai vajovesitilanne tontilla ja näiden vesien käsittely siten, ettei vesistä ole haittaa rakennuskohteelle eikä naapurirakennuksille.

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

Hyvissä ajoin ennen uudisrakennuksen rakennustöiden aloittamista on kosteudenhallintasuunnitelma esitettävä rakennetekniselle osastolle.

Uuden rakennuksen rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Väestönsuojan poistumistielle katualueella on haettava rakennusviraston alueidenkäytön lupa ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Ennen työn toteuttamista on pidettävä julkisivumateriaalin ja ikkunoiden osalta mallikatselmus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Ikkunapiirustukset on toimitettava rakennusvalvontavirastoon ennen mallikatselmusta. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on viereisen tontin 2 rajoilla olevien rakenteiden, rakennuksen teknisten järjestelmien ja niiden tilojen, autopaikkojen, väestönsuojapaikkojen, poistumisteiden, kulkuteiden, putkiteiden, kellarin hyökkäystien sekä palomuurin rakentamatta jättäminen käytettävyyks ja pysyvyys varmistettava rakennusvalvontaviraston hyväksymällä tavalla.

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		

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tämän tontin ja tontin 5 välille perustettava rakennusrasitteet koskien palomuurin rakentamatta jättämistä ja ikkunoiden rakentamista rajaseinään.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 171 §, 172 §, 175 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 89 §

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Naapurin suostumus
Poikkeamispäätös
Kerrosalaselvitys
Sopimus uusista rasitteista tai järjestelyistä eri kiinteistöjen kesken
Aloittamisoikeushakemus
Esteettömyys selvitys
Rakennushankeselvitys
Sijaintikartta
Palotekninen suunnitelma
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Naapurin vastine

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Heli Virkamäki
arkkitehti
puh. 310 26338

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	20-3825-15-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Jätkänkallio
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0816-0003 Livornonkatu 3
Pinta-ala	1367 m ²
Kaava	11770
Lainvoimaisuus	2009
Sallittu kerrosala	3700 m ²
Alueen käyttö	AK, asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Siitonen Tuomo arkkitehti Arkk.tsto Tuomo Siitonen

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen

Jätkäsaaren "Kehrä-kortteliin", Jätkäsaarenkujan ja Livornonkadun kulmaukseen rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo. Korttelikokonaisuuteen kuuluu myös kaksi muuta kerrostalotonttia ja pohjoiskulman KTY-tontille tuleva mahdollinen hotellihanke.

Tilaratkaisu

Rakennukseen sijoitetaan 82 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 35,7 m². Suurin asunto on huoneistoalaltaan 60 m² (3H+ KT) ja pienin 29 m² (H+KT).

Ensimmäisen kerroksen Jätkäsaarenkujan puoleiseen osaan rakennetaan 77 m² liiketilaa. Muilta osin 1.kerroksessa on lähinnä asukkaiden ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja.

Kellaritasolla sijaitsevat talopesula ja irtaimistovarastot sekä osa ulkoiluvälinevarastoista. 6. kerroksessa on talosauna ja kattoterassiin liittyvä, parvekkeella varustettu kerhotila.

Julkisivut

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
---	--	---	---

Rakennuksessa on Jätkäsaarenkujan puolella 6 - 8 kerrosta sekä ilmastointikonehuone. Livornonkadun puolella kerrosluku porrastuu 5-7 kerrokseen.

Livornonkadun puolella julkisivu on pääosin tiiltä. Jätkäsaarenkujalla tiilijulkisivu on rapattu. Sisäpihalla umpipinnat ovat rapattuja (kolmikerrosrappaus). Asunnot varustetaan lasitetuin parvekkein. Parvekkeiden taustaseinät ovat puuverhottuja. Kadun puolella parvekkeissa on maalatut, metalliset kaiteet. Kattokerrosten vinoissa seinänosissa on aurinkopaneelit.

Tontin käyttö

Korttelin yhteinen piha-alue suunnitellaan ja toteutetaan toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena. Luvan ehdoksi on asetettu korttelin alustavan pihasuunnitelman tarkentaminen piha- ja istutussuunnitelmaksi.

Pysäköinti, väestönsuoja ja jätehuolto

Autopaikoitus sijoittuu Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan kalliopysäköintilaitokseen. Kulku sinne tapahtuu Välimerenkadulta. Asunto Oy Helsingin Jätkänkalliolle on osoitettu kaavan ja tontinluovutusehtojen mukainen vähimmäismäärä eli yhteensä 31 autopaikkaa.

Rakentamistapaohjeen edellyttämistä 124 polkupyöräpaikasta 68 kpl sijoitetaan pihatason lämpimiin ulkovälinevarastoihin. Lisäksi polkupyöräpaikkoja on katutason ulkoiluvälinevarastossa ja kellarissa 56 kpl.

Kohteen 99 väestönsuojapaikkaa sijoitetaan kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen rakennettavaan yhteisväestönsuojaan.

Kortteli liitetään aluetta palvelevaan jätteiden imuputkijärjestelmään. Asunto Oy Helsingin Jätkänkalliota palvelevat jättepisteet sijoitetaan talon päätyyn tonttien 3 ja 4 rakennusten väliin. Tontille on osoitettu sijoitettavaksi myös alueellinen jätteiden kierrätyshuone, maantasoon Livornonkadun varrelle.

Selvitykset

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Selvitys rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta on toimitettu.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

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

Korttelin pelastus- ja kulkuteiden, hulevesien johtamisen, yhteisten ulko- ja sisätilojen ja rakenteiden sekä taloteknisten laitteiden ja huollon aiheuttamat rasitteet ja käyttöoikeudet määritellään kortteliin laadittavassa yhteisjärjestelyssä, josta on sopimusluonnos lupahakemuksen liitteenä.

Kohde on suunniteltu esteettömäksi. Porrashuoneeseen on esteetön pääsy pihalta ja kadulta läpikuljettavan hissini välityksellä.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltaa 14.10.2015 antamassaan lausunnossa (20-2992-15-E) suunnitelmaa. Lausunnossa annetut porrashuoneen viihtyisyyteen ja maantasokerroksen pohjaratkaisuun sekä pihasuunniteluun liittyvät kommentit on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Rakennushankkeen maankaivutyöt on aloitettu maisematyölausunnon 20-168-16-M nojalla.

Lisäselvitys

Tontinluovutuksen ehtoihin kuuluvat kyseisen "Kehäräkorttelin" kehittämisteemat liittyvät mm. aurinkosähkökonseptin toteuttamiseen:

Fira Oy yhteistyössä korttelin kumppaneiden kanssa haluaa suunnitella ja toteuttaa konseptin, jossa aurinkosähköinvestointi olisi kannattava, sen kytkeminen osaksi rakennushanketta olisi

mahdollisimman helppoa ja asukkaiden energiankulutuskäyttäytymistä ohjattaisiin ekologisemmaksi.

Konseptissa talo toimii osana älykästä energianhallintajärjestelmää, joka mahdollistaa uudentyyppiset palvelut kiinteistölle ja asukkaille:

- Sähkön kysyntäjouaston hyödyntäminen
- Kaukolämmön kysynnän jousto on hyödynnettävissä, kun Helen sen mahdollistaa.
- Paikallinen tonttitason sähköntuotanto aurinkosähköjärjestelmällä. Aurinkosähköjärjestelmä on mitoitettu kiinteistön peruskuorman mukaan. Aurinkopaneeleista on suunniteltu tontille 20816 /3 noin 40 m2.

Konseptissa yhdistetään

- Aurinkosähkövoimala leasing-mallilla (esim. Leasegreen).
- Visuaalisin keinoin pyritään vaikuttamaan ja muuttamaan asukkaiden kulutustottumuksia ekologisemmaksi. Tämä on mahdollista, kun asukkaat näkevät reaaliaikaisesti veden-, sähkön- ja lämmönkulutuksen.

Konseptin kannattavuuden arviointi

- Tilaajan lisäinvestointi rakentamisvaiheessa on älykkään energianhallintajärjestelmän infrastruktuuri (ts. mittarit ja anturit)
- Ylimääräiset kuukausimenot muodostuvat aurinkosähköjärjestelmän kuukausivuokrasta (euroa/as), kiinteistön operointikulujen lisääntymisestä.
- Asunto-osakeyhtiö kuukausittaiset säästöt muodostuvat omasta sähköntuotannosta sekä energianhallintajärjestelmällä saavutettavista lämmityskustannussäästöistä.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Suunnitelma sisältää seuraavat vähäiset poikkeamat asemakaavasta:

- 2.-8. kerroksen porrashuoneiden kerroksittain 20 k-m² ylittävä yhteenlaskettu osuus ylittää Hietasaaren rakentamistapaohjeessa sallitun 5% ylityksen rakennusoikeudesta, ollen n. 7 %; mm. pohjoisen puoleinen poistumisporras kylmänä ja säältä suojattuna poistumisportaana on sisällytetty porrashuoneylitykseen.

Perustelu: Porrashuoneen viihtyisyyttä lisäävät koko porraskäytävän pituudelle rytmityt, sisätiloihin valoa tuovat ja ulkotiloihin näkymiä avaavat suuret ikkunapinnat. Valoaukkojen koko suhteessa porrastilan pinta-alaan on normaalikerroksessa n. 40%. Kadulle avautuva keskitetty porrasaula on näyttävä, koko rakennuksen korkuinen tila, joka on suoraan yhteydessä läpikuljettavaan hissiin. Hissikuilun seinät on aukotettu, joka lisää läpinäkyvyyttä porrashuoneeseen. Porrashuoneen seinäpintoja ja ovisyvennyksiä rytmitetään vaihtuvilla väreillä, materiaaleilla ja valaistuksella.

Porrashuoneen muodon ansiosta vältetään asuntojen nurkkasisäänkäynnit, asuntojen pohjamuodot saadaan selkeämmiksi, asunnot valoisammiksi ja rakenteet yksinkertaisemmiksi. Käytävällä yhdistyvät poistumisportaat parantavat rakennuksen paloturvallisuutta. Pihan viihtyisyyden ja istutuksien kannalta on olennaista, että pihalla vältetään nostolavakaluston tarpeelta.

Yhtenäisellä porraskäytävällä vältetään päädyistään umpinaiset porrashuoneet, poistetaan ylimääräisten hissien tarve ja mahdollistetaan kaikista asunnoista sisäyhteys asukkaiden yhteistiloihin sekä kattoterasseille.

- Kerrosala ylittyy 0,3% (13 k-m²)

Perustelu: Vähäisen poikkeaman ansiosta kaupunkikuvallinen ja rakenteellinen selkeys saadaan toteutettua (katutason tuulikaapit).

- 8. kerroksen kerrosala ylittää sallitun kolmasosan suurimman kerroksen alasta 11,5 m²:llä

Perustelu: Vinon seinäpinnan aurinkopaneelien optimaalinen suuntaus yhdessä julkisivujen estetiikan ja asuntojen toimivuuden kanssa edellyttää sallitun alan vähäistä ylitystä.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina. Länsisataman alueryhmä puoltaa 2.12.2014 päivätyssä lausunnossaan jatkokehitellyn suunnitelman hyväksymistä vähäisine poikkeamisineen.

Rakennusoikeus

3700 k-m²

Vähintään 70 k-m² kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- 1) Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan maantasokerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä
- 2) Asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat
- 3) Pysäköintitilojen hormit ja poistumistiet
- 4) Ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävät rakenteet (MRL 115 § 3 mom.)

Rakennuslautakunnan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän alueellisen rakentamistapaohjeen mukaan asemakaavamääräyksistä voidaan lisäksi myöntää vähäisiä poikkeuksia seuraavasti:

- 5) AK-korttelialueella saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä

suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

- 6) Teknisiä tiloja ja ilmastointilaitteita on mahdollista sijoittaa kerroksiin kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi kerroslukujen ja rakennusalojen puitteissa kaupunkikuvallisesti hyväksyttävällä tavalla.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	kerrosalaa		3723		3723
	lisäkerrosalaa 1		87		87
	lisäkerrosalaa 2		829		829
	lisäkerrosalaa 4		228		228
	lisäkerrosalaa 5		265		265
Autopaikat	Rakennetut	31			
	Kiinteistön ulkopuoliset	31			
	Yhteensä	31			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5207 m²
Tilavuus 16803 m³

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

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
ja osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 2.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa-aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

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

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

Mikäli lopulliset autopaikat eivät rakennuksen valmistuessa ole käytettävissä, ne on korvattava ennen käyttöönottoa rakennusvalvontavirastossa hyväksyttävien väliaikaisjärjestelyin.

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

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

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.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Korttelin tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g §, 117 i §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 171 §, 172 § ja 175 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 83 §

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Kerrosalalaskelma
Yhteisjärjestelysopimus
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankekuvaus
Alueryhmälausunto

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pirkka Hellman
arkkitehti
puh. 310 26340

Päätös

Asiassa käydyn keskustelun johdosta esittelijä muutti päätösehdotusta siten, että siihen lisätään seuraava uusi lupamääräys:

"Pääsy yhteiselle kattoterassille tulee olla saavutettavissa valmiiksi toteutetun luiskan tai nostimen avulla."

Rakennuslautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	31-3671-15-A
Hakija	As. Oy Helsingin Antonio
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-031-0114-0017 Kiviaidankatu 9
Pinta-ala	1410 m ²
Kaava	12241
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4102 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Tontille saa sijoittaa myös julkisten palvelujen, kuten lasten päiväkotitiloja, liike- ja myymälä- ja ravintolatiloja sekä toimisto- ja työtiloja. Tonttien asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 m-m2. Tonteille saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen, kuten lasten päiväkotitiloja, liike- ja myymälä- ja ravintolatiloja sekä toimisto- ja työtiloja.
Pääsuunnittelija	Jaakkola Hannu arkkitehti Arkk tsto Hannu Jaakkola Oy

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon ja autohallin rakentaminen

Lauttasaareen rakennetaan 5-7 kerroksinen asuinkerrostalo ja autohalli. Rakennus on neljäs ja viimeinen osa rakennuskokonaisuutta Kiviaidankadulla 3-9 osoitteissa.

Tilaratkaisu ja julkisivut

Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan viisi liikehuoneistoa ja koko rakennukseen 49 asuinhuoneistoa. Suurin asunto on huoneistoalaltaan 115,5 (4h+ kt+s) ja pienin 25,5 m² (1h+kt); keskipinta-ala on 66,7 m². Suuria asuntoja kohteessa toteutetaan 59 % huoneistoalasta ja niiden keskipinta-ala on 87,0 m². Kokonaisuudessaan korttelin 31-0114 tonttien 17,18, 19 ja 20 yhteenlaskettujen suurien asuntojen toteutuva osuus on 56,6 % ja keskipinta-ala 80 m², joten asemakaavan vaatimukset täytyvät.

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

Julkisivut ovat pääosin valkoiseksi ohutrapattua paikalla muurattua tiiltä. Ensimmäisen kerroksen korkeudelta julkisivut ovat tumman harmaata graniittilaattaa ja monimuotoisessa rakennuksessa on tasakatto. Parvekkeiden ympärillä käytetään värillistä kehäaihetta.

Tontin käyttö ja yhteistilat

Oleskelu ja leikkipaikat sijaitsevat pihakannella sekä korttelin yhteispihalla. Tälle tontille on suunniteltu yhteistiloina irtaimisto- ja ulkoiluväline, lastenvaunuvarastot ja kuivaushuone sekä saunatila kuudenteen kerrokseen. Kerhuhuone ja pesula sijaitsevat korttelissa yhteisjärjestelysopimuksen mukaan. Vaadituista 38:stä autopaikasta 27 kappaletta sijoitetaan autohalliin, muut autopaikat sijaitsevat 7 ap tontilla 18 ja 4 ap tontilla 19. Polkupyöräpaikat 1/30 k-m2 124 kpl sijaitsevat 104 kpl sisätiloissa ja 20 kpl pihalla.

Selvitykset

Pääsuunnittelijan laatima hankekuvaus on esityslistan liitteenä.

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

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 12.2.2014 (31-0361-14-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään 6,5 m2 mikä on 0,16 % rakennusoikeudesta.

Rakennusalan rajoja ylitetään länsirajalla n. 50 cm, 17 cm osittain rakennusalan pohjoisrajalla ja 13 cm osittain rakennusalan

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		

etelärajalla.

Perusteluksi esitetään autohallin autopaikkojen mitoitus ja sen vaikutus rakennuksen runkomittoihin sekä huoneistojen mitoituksen toimivuus.

Porrashuoneen 20m² ylittävän kerrosalan määrä suurempi kuin 5 % kerrosalasta: Kaavan mukaan saa porrashuoneen 20m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Sisääntulokerroksen yläpuolella olevien kerrosten tästä johtuva rakennusoikeudenylitys ei kuitenkaan saa olla enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus tai

asuntotyyppien kehittämisessä.

Suunnitelman mukainen porrastasojen 20m² ylittävä kerrosala 2-7 kerroksen osalta on 296km² = 7.22 %. Perusteluna esitetään asemakaavan mukainen talon T-muoto, josta johtuu se, että porrashuoneen tulee ulottua kolmeen suuntaan, jotta asuntojen pinta-alat pysyvät kohtuullisina.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävinä.

Rakennusoikeus 4102 km²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3753		3753
kerrosalan ylitys /MRL 115§		280		280
porrashuone 20 m ² :n ylitys		382		382
liiketilaa		355		355

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
	S1	104	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 6151 m²
Tilavuus 20494 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

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		

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Autosuojat RakMK E4

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- mainosten yleissuunnitelma
- 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.

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.

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

Ennen loppukatselmusta tulee yhteisjärjestelysopimus päivittää tai perustaa tarvittavat rasitteet.

Rakennuksesta ja uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,3, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Ilmoitus väestönsuojasta
Kerrosalalaskelma
Yhteisjärjestelysopimus
Palotekninen suunnitelma
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankekuvaus
Kosteudenhallintasuunnitelma

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

Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Helena Koski lupa-arkkitehti puh. 310 26401

Päätös	Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
---------------	---

RAKENNUSLUPA

Tunnus	33-3520-15-A
Hakija	Petterin Jatke Oy Maurin Jatke Oy
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0394-0001 Taidemaalarinkatu 12
Pinta-ala	3686 m²
Kaava	12150
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4000 m²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa sekä viivytettävä hulevesiä sadepuutarhojen ja erilaisten viivytysrakenteiden avulla.
Pääsuunnittelija	Saarinen Ulla arkkitehti Arkk tsto Jukka Turtiainen Oy

Rakennustoimenpide

Rakennetaan kaksi kerrostaloa ja autohalli

Rakennuspaikka sijaitsee Kuninkaantammen aluerakentamiskohteen itäosassa alueen pääliikenneväylän, Taidemaalarinkadun varrella.

Rakennettavat asuinkerrostalot ovat kaksiportaitaikkaisia ja pääosin kolmikerroksisia. Puiston puoleisen rakennuksen toinen lamelli on 4-kerroksinen. Pihakannen alle rakennetaan autohalli.

Pohjaratkaisu

Toinen talosauna, talopesula ja jätehuone sijoitetaan puiston puoleisen kerrostalon kellarikerroksen pätyyn. Toinen talosauna avautuu korttelipihalle. Kerhuhuone ja työtila on sijoitettu Taidemaalarinkadun varrella olevan kerrostalon 1. kerrokseen. Ulkoiluvälinevarastoja on sekä autohallin yhteydessä että pihatasossa.

Kaikkiin asuntoihin liittyy joko parveke tai oma terassi.

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
---	--	---	---

Rakennetaan yhteensä 65 ARA -vuokra-asuntoa, joista suurikokoisin on 4 h+kt+s 87 m² ja pienin 29 m²:n yksiö. Asuntojen keskipinta-ala on 52,3 m².

S1-luokan väestönsuoja 106 henkilölle rakennetaan puiston puoleisen talon kellarikerrokseen.

Julkisivut

Rakennukset ovat betonirakenteisia. Katu- ja päätyjulkisivuissa vaihtelevat eri sävyiset puhtaaksimuuratut tiili- ja rappauspinnat. Pihalle ja puistoon päin olevat julkisivut ovat lämpörapattuja. Rappauspintojen keltaiset, siniset ja harmaat pinnat vaihtuvat lamelleittain ja antavat värikkyyttä puhtaaksi muuratuille julkisivuille. Harjakatot ovat tumman harmaata konesaumattua peltiä.

Tontin käyttö

Piha-alueet on suunniteltu sekä asemakaavaa että Helsingin kaupungin hulevesistrategiaa noudattaen. Kattovedet ja pihan hulevedet johdetaan tontin pohjois- ja eteläosissa sijaitseviin, ylivuotoputkella varustettuihin viivytysaltaisiin.

Pihakannen alle rakennettavassa autohallissa on 31 autopaikkaa, joista 3 on LE-paikkoja. Yhteensä 136 polkupyöräpaikasta 112 sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin ja loput piha-alueelle.

Selvitykset

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

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

Selvitys työmaan aikaisesta kosteudenhallinnasta on toimitettu.

Muistio pelastuslaitoksen kanssa käydystä suunnittelupalaverista sekä savunpoistosuunnitelma on toimitettu rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Energiaselvitysten mukaan asuinrakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on C. E-luvut ovat 115 ja 117. Suunnitelmassa on otettu huomioon asemakaavassa olevat matalaenergiarakentamiseen liittyvät vaatimukset. Uusiutuvan

energian hyödyntämiseksi rakennuksen katolle asennetaan noin 10 m² aurinkopaneeleita ja varaudutaan järjestelmän laajentamiseen.

Alueryhmä

Hanketta on käsitelty Kuninkaantammen alueryhmässä 26.11.2014 ja 28.10.2015. Alueryhmässä esille tuodut kommentit on otettu huomioon suunnittelutyön edetessä.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 28.1.2015 (33-0197-15-E) puoltanut hanketta. Vesikatoille tuleva tekniikka on suunniteltu hallituksi kokonaisuudeksi neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

Poikkeamiset perusteluineen

1. Asemakaava määrittelee autopaikkojen vähimmäismääräksi suuremman luvuista 1ap/120 k-m² (=33 ap) tai 0,6 ap/asunto (=39 ap). Suunnitelmissa tontille on esitetty 31 autopaikkaa. Porrashuoneet on laskettu pois mitoittavasta kerrosalasta. Perusteluna poikkeamiselle on pihakansirakenteen minimoiminen ja hulevesien käsittely.
2. Pihakannen alaisen autohallin poistoilmahormi on kaavan mukaan sijoitettava rakennuksiin. Suunnitelmissa se on sijoitettu pihan pergolarakenteeseen, sillä piha on ahdas eikä tarvetta erilliselle piharakennukselle ole.
3. Kaavan mukaan tontit on rajattava istutuksin puistoa vasten. Suunnitelmissa tämä kapea alue on maaston korkeuserojen ja sokkelin kuivatuksen vuoksi kuitenkin kivetty.
4. Kaavan mukaan porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon. Puiston puoleisen rakennuksen kaksi porrashuonetta eivät ole läpikuljettavia, koska tontilla ei ole puiston puolella tilaa jalankulkuväylälle.
5. Rakennusalan raja ylittyy pihan ja pohjoispäädyn suuntaan noin 10 cm. Myös erkkerit ja parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan.
6. Suojeltavaksi esitettyä puistoa joudutaan osittain poistamaan pelastustien vuoksi.

7. Kaavan mukaan suurten asuntojen keskipinta-alan tulee olla 80 m², mutta suunnitelmissa keskipinta-ala on 78,3 m².

Alueryhmä on käsittelyt poikkeamisia ja puoltanut niitä.
Poikkeamiset ovat vähäisiä.

Rakennusoikeus

4000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

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

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

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

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

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4000		4000
lisäkerrosalaa 1		799		799
lisäkerrosalaa 2		1045		1045
lisäkerrosalaa 3		237		237
lisäkerrosalaa 4		87		87
MRL 115 § 3 mom.		176		176

Autopaikat

Rakennetut	31
Yhteensä	31

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	86	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6343 m ²
Tilavuus	20790 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2.

Autosuoja RakMK E4

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

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

Pihalle sijoitettavan autohallin poistoilmahormin toimivuudesta on esitettävä selvitys rakennusvalvonnan talotekniikkayksikköön.

Piha- ja istutussuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma on hyväksytettävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla. Suunnitelmat tulee toimittaa hyväksytettäväksi hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukuja 2.3 ja 2.6, minkä vuoksi rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään käyttöönottokatselmuksessa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

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

Liitteet	Hakemus Valtakirja Selvitys suunnittelijoista Energiatodistus Naapurin kuuleminen Rakennushankeilmoitus (RH1) Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Esteettömyys selvitys Ulkoväriytyssuunnitelma Yhteistilaselvitys Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto Hankeselostus Savunpoistosuunnitelma Alueryhmän kokousmuistio Kosteudenhallintaselvitys Pelastuslaitoksen palaverimuistio
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pirjo Pekkarinen-Kanerva arkkitehti puh. 310 26421
Päätös	Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	45-3126-15-A
Hakija	Asuntotuotantotoimisto/Jarkko Liuska
Rakennuspaikka	Vartiokylä, 091-045-0146-0006 Alakiventie 9
Pinta-ala	18062 m ²
Kaava	10937
Lainvoimaisuus	2001
Sallittu kerrosala	8200 m ²
Alueen käyttö	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman osan kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi (III 1/2). Rakennusala, jolle on rakennettava autosuoja tai -katos (a).
Pääsuunnittelija	Hannunkari Kristiina arkkitehti Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

Rakennustoimenpide

Kolmen luhtikerrostalon ja viiden rivitalon rakentaminen

Tasaiselle kaupungin vuokratontille rakennetaan kolme kolmikerroksista luhtikerrostaloa ja viisi kaksikerroksista rivitaloa, joihin tulee 91 asumisoikeusasuntoa (keskipinta-ala 80,3 m²). Rivitaloasuntoja on 35 (keskipinta-ala 102 m²) ja kerrostaloasuntoja 56 (keskipinta-ala 66,5 m²). Kaikissa asunnoissa on huoneistokohtainen sauna.

Betonirunkoisten rakennusten julkisivuilla on pääosin luonnonvalkoinen peittävä kuultorapattu tiili, harjakaton katteena on vaalean hopea pelti. Asuntojen maantasoterassit ja asuntoparvekkeet lasitetaan pystypuiteettomin liukulasein. Korostevärejä on käytetty parvekkeiden kaidelaseissa, luhtikäytävien taustaseinissä sekä sisäänkäyntien ja parvekkeiden tausta- ja pieliseinissä sekä katoksissa.

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

Kerrostalot yhteistiloineen ovat esteettömät. Rivitaloasuntojen maantasokerrokset ovat tilamitoitukseltaan esteettömät. Erillinen esteettömyysselvitys on toimitettu.

Väestönsuojat 219 henkilölle ovat kerrostalon 5 (RATU 64227) kellarissa.

Tontille rakennetaan yhteensä 75 autopaikkaa. Asemakaavan edellyttämiä katoksia ei hakijan ilmoituksen mukaisesti toteuteta. Pääpiirustuksissa on kuitenkin esitetty katoksista suunnitelmat (yhteensä 180 m²), minkä mukaan ne voidaan toteuttaa luvan voimassaolon jälkeen ilman erillistä lupaa.

Kerrostaloasuntoja varten on 93 polkupyöräpaikkaa, joista 50 on sisätiloissa. Rivitaloissa on 88 pp-paikkaa asuntokohtaisissa varastoissa.

Alustava pihasuunnitelma on pääpiirustusten liitteenä.

Rakenteellisen turvallisuuden alustavan riskiarvion hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Rakennustöitä valmisteleva maan puhdistus tehdään ympäristönsuojelupäällikön 14.12.2015 hyväksymän ilmoituksen mukaisesti.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C (E-luku 113-121).

Hulevesisuunnitelma, selvitys rakentamisen aikaisesta kosteudenhallinnasta sekä muistio pelastuslaitoksen kanssa käydystä palaverista on toimitettu.

Hanke on käsitelty alueryhmässä 27.11.2014, minkä yhteydessä on käyty läpi mm. vähäiset poikkeamiset ja kaupunkikuvalliset erityiskysymykset. Kaavoittajan erillinen puoltava kannanotto autopaikoituspoikkeamiseen on lupapäätöksen liitteenä.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusalan rajat poikkeavat asemakaavassa olevista rajoista erityisesti tontin länsiosassa, jossa on kolme rakennusta neljän rakennusalan sijaan. Tällä vähäisellä poikkeamisella saavutetaan riittävä suojaetäisyys (vähintään 50 m) entisestä kaatopaikka-alueesta.

Tontille rakennetaan kolme kerrostaloa asemakaavan rivitalomääräyksestä poiketen (AR, III 1/2). Poikkeaminen on vähäinen eikä rakennusten massoitteilla ole laajempaa vaikutusta ympäristöön. Poikkeaminen on myös perusteltua kaikkien rakennusten sijoituessa nyt edellä mainitun suojavyöhykkeen ulkopuolelle.

Rakennusoikeus ylittyy 334 m²:llä (4,1 %). Suurin osa ylityksestä on syntynyt kerrostalojen kylmien luhtikäytävien koosta. Kaavoittaja puoltaa erillisessä kannanotossaan ylitystä vähäisenä ja perusteltuna edellä mainittujen erityisratkaisujen takia. Lisärakennusoikeutta on myös jätetty käyttämättä, jolloin tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Autopaikkojen lukumäärä alittaa asemakaavan edellyttämän vähimmäismäärän, mikä on perusteltua metroaseman läheisyyden johdosta. Kaavoittaja puoltaa erillisessä kannanotossaan poikkeamista vähäisenä.

Autokatoksia ei hakijan ilmoituksen mukaan rakenneta. Pääpiirustuksissa on kuitenkin esitetty katosten suunnitelmat ja ne voidaan toteuttaa näiden suunnitelmien mukaisesti luvan voimassaolon jälkeenkin ilman erillisen luvan hakemista. Poikkeaminen katsotaan vähäiseksi.

Rakennusoikeus

8200 m² Asuinkerrosala

1230 m² Lisäkerrosala (asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tilat sekä lasikuistit)

Tontille saa rakentaa autotalleja ja autokatoksia asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
Asuinkerrosala		8534		8534
Asumista palvelevaa kerrosalaa		597		597

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmogatan 13

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

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

02.02.2016

§ 34

76

Ulkoseinän 250 mm ylit. 621 621

Autopaikat Yhteensä 75
Rakennetaan 75

Väestönsuojat Luokka Suojatila m2 Suojat lkm
S1 164 2

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 9626 m²
Tilavuus 32083 m³
Paloluokka P1 / P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset
P1 Kerrostalot

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3, 2
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3, 2.

P3 Rivitalot

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 7.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 5.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja
- muu erityisalan työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma

- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Hankkeeseen on hyväksyttävä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava erityisalan työnjohtaja. Ennen aloituskokouksen järjestämistä rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että hankkeelle on laadittu tarkennettu kosteudenhallintasuunnitelma, joka sisältää kaikki kutakin hyväksyntää edellyttävät suunnitelmat ja laadunvarmistustoimenpiteet.

Maan puhdistus tulee toteuttaa ympäristönsuojelupäällikön 14.12.2015 hyväksymän ilmoituksen mukaisin toimenpitein ennen varsinaisiin rakennustöihin ryhtymistä.

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

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava

hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Tarkennettu pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontavirastoon hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 0.6, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Selvitys poikkeamisista
Kaavoittajan kannanotto
Hankeselostus
Muistio
Alueryhmän muistio
Ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta (ote)

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321

Päätös Merkittiin, että puheenjohtaja Koskinen poistui esteellisenä kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi. Esteellisyyden syyksi puheenjohtaja ilmoitti toimimisen asuntotuotantotoimikunnan

varapuheenjohtajana.

Puhetta asiassa johti varapuheenjohtaja Paalimäki.

Esittelijä muutti tekstiä Rakennustoimenpide-kohdassa siten, että poistetaan teksti, joka koskee autokatosten rakentamista luvan voimassaolon jälkeen.

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

PURKAMISLUPA

Tunnus	49-3680-15-P
Hakija	XXXXXXXX XXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXXXX
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0221-0009 Mesaanikuja 5
Pinta-ala	1088 m²
Kaava	9280
Lainvoimaisuus	1990
Sallittu kerrosala	374 m²
Rakennettu kerrosala	371 m²
Alueen käyttö	Kaavatontti 9 muodostuu RN:O 1:1027. Erillispientalojen korttelialue (AO).

Toimenpide **Pientalon purkaminen**

Haetaan lupaa purkaa vuonna 1973 valmistunut pientalo.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha (asemakaava Nro 9280/1990).

Hakemuksen liitteenä on asiantuntijalausunto koskien rakennuksen korjaustarpeen laajuuden arviointia sekä alkuperäisen suunnittelijan lausunto.

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

Kaupunginmuseo lausunnossaan (22.1.2016) kirjoittaa, että Talo Airas edustaa arkkitehtuuriltaan poikkeuksellisen laadukasta ja olemaleimasta rakentamisaikakautensa pientalosuunnittelua koko Suomenkin mittakaavassa tarkasteltuna. Talo Airaksen purkamisen myötä menetettäisiin pieni, mutta arvokas osa 1970-luvun asuntosuunnittelua. Kaupunginmuseo pitää tilannetta erittäin valitettavana, mutta rakennusperinnön vaalimisen näkökulmasta perusteet rakennuksen säilyttämiselle nykyisellään ovat rakennuksen rakennusteknisten ongelmien ja vaurioiden vuoksi olennaisesti heikentyneet.
Kaupunginmuseo ei näin ollen vastusta purkamista.

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

Kuuleminen

Hakija on kuullut kahta naapuria ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:
- loppukatselmus

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

Kohteelle on nimettävä erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö.

Hankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että purkaminen tapahtuu turvallisesti.

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

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

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

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Purkamista ei saa aloittaa ennen 8.3.2016.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle ja kaupunginmuseolle.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Naapurin kuuleminen
Kaavoittajan kannanotto
Kaupunginmuseon lausunto
Asiantuntijalausunto
Kaupunkikartta
Lausunto kiinteistöstä Mesaanikuja 5

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Pirjo Malm-Kastinen
lupa-arkkitehti
puh. 310 26411

Päätös

Merkittiin, että varajäsen Warinowski ja hallintopäällikkö Salmela
olivat poissa, kun asiassa tehtiin päätös.

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

RAKENNUSLUPA

Tunnus	54-3160-15-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0001-0003 Karavaanikatu 2
Pinta-ala	3062 m ²
Kaava	12295
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	11200 m ²
Rakennettu kerrosala	0 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Rakennusala pihakannelle, jonka alapuolisiin tiloihin saa sijoittaa yhteistiloja ja autopaikkoja (ma). Jokaisessa asunnossa on oltava parveke, joka tulee lasittaa.
Pääsuunnittelija	Solla Jaakob arkkitehti Arkkitesto Konkret Oy

Rakennustoimenpide

Kahden asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakentaminen

Rastilan metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan kortteliin rakennetaan kahden tontin asuinkerrostalokokonaisuus sekä autohalli. Tälle tontille sijoittuu kaksi erillistä kerrostaloa, joissa on yhteensä 200 vuokra-asuntoa (33-90,5 m²), joiden keskipinta-ala on 43,5 m².

Tämän luvan yhteydessä on esitetty kaikki tekniset selvitykset koko korttelin osalta (myös tontti 2; rakennuslupa 54-3161-15-A). Suunnittelijaorganisaatio on sama kummankin tontin osalta. Autohallin tontin 2 puolelle sijoittuva osuus toteutetaan tämän luvan yhteydessä rakenteellisista syistä. Suostumus on päätöksen liitteenä.

Betonirunkoisten rakennusten julkisivuilla on korttelin ulkopuolisilla osilla punainen tiililaatta varioiduin ladontakuvioin ja sisäpihan puolella sileä valkobetoni. Korttelin Vuoraitin puoleisen julkisivun muodostavat pääosin parvekkeet ja niiden lasitusrakenteet. Korttelin rakennusmassat nousevat Vuoraitin

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

puolelta lähtien viidestä yhdeksään kerrokseen.

Rakennukset ovat esteettömät lukuun ottamatta kuutta kaksikerroksista asuntoa, joissa ylemmän tason huonetiloihin on ainoastaan asunnon sisäinen porrasyhteys.

Asumista palvelevia tiloja on rakennuksen 2 kellarissa ja rakennuksen 3 maantasossa, mm. kaksi talosaunaa. Rakennuksessa 2 on asemakaavan edellyttämä kerhotila sekä erillinen liiketila. Kumpaakin tonttia palveleva jätehuone on tontin 54001/2 rakennuksessa 1. Alustava pihasuunnitelma on toimitettu.

Kaksi väestönsuojaa yhteensä 360 henkilölle sijaitsevat rakennuksen 2 (RATU 64243) kellarissa. Väestönsuojat palvelevat myös tonttia 54003/2.

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on toimitettu. Sen mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan ylimpään R3 (1-3) luokkaan kuuluvaksi yli 8-kerroksisena rakennuksena.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C (E-luku 123-125).

Kosteudenhallintasuunnitelma (vastuuhenkilö nimetty), selvitys Vuoraitin kantavuudesta (pelastusreitti) sekä äänitekniset selvitykset liikenteen ja erikseen metron runkomelun vaikutuksista on toimitettu.

Autohallissa (yhteensä 95 autopaikkaa) on 50 autopaikkaa tätä tonttia varten. Paikoista kuusi on asemakaavan mahdollistamia yhteiskäyttöpaikkoja tontin 54003/2 kanssa. Tälle tontille kuuluvia autopaikkoja on lisäksi 17 kpl viereisellä LPA-tontilla 54002/1 olevassa pysäköintirakennuksessa. Tämän tontin ja samassa korttelissa olevan tontin 2 yhteisistä järjestelyistä on tehty alustava sopimus, jonka tiivistelmä on liitteenä. Sisätiloissa on tämän tontin rakennuksissa 242 polkupyöräpaikkaa ja piha-alueella yhteensä 158 pp-paikkaa korttelin yhteisesti käytettävissä.

Suunnitelmaa on muutettu ja tarkistettu kaupunkikuvaneuvottelukunnan 26.8.2015 antaman ennakkolausunnon edellyttämällä tavalla. Muutokset

julkisivukäsittelyn osalta on lueteltu erillisessä suunnittelijan vastineessa. Detaljisuunnittelua on tarkennettu.

Rakentamista valmistelevien maarakennustöiden osalta on annettu erillinen maisematyölausunto 54-179-16-M.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Suunnitelmassa on vähäisiä poikkeamia vesikaton ylimmän korkeusaseman, kerrosalan sallitun enimmäismäärän (tämä tontti 0,5% ja korttelikokonaisuus 0,58%), talosaunojen ja kerhotilan sekä teknisten tilojen sijoituksen, julkisivuväriytyksen ja materiaalin sekä autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen lukumäärän osalta.

Lisäksi metroradan suuntaan avautuvien asuntojen ulkotiloihin (lasitetut parvekkeet) kohdistuva metron liikennemelu ylittää vähäisesti sallitun rajan johtuen rakennuksen kohdalla olevan ratavaihteen aiheuttamasta impulssiäänestä.

Kaikki poikkeamiset katsotaan vähäisiksi myös hankekokonaisuus huomioon ottaen. Suunnittelijan laatima erillinen selostus korttelikohtaisista poikkeamisista on liitteenä. Näitä vähäisiä poikkeamia on käsitelty yhteisissä palavereissa (hakija, ksv, rakvv) ja kaupunkikuvaneuvottelukunnassa.

Rakennusoikeus

11200 m² Asuinkerrosala

1680 m² Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset tilat (varastot, saunat, talopesulat, kuivaus- ja jätehuoneet, tekniset tilat, väestönsuojat, kiinteistönhuoltotilat sekä harraste-, kokoontumis- tai vastaavat yhteistilat) enintään 15 % kerrosalasta kerrosalan lisäksi. Tästä kerrosalan osuudesta tulee asukkaiden käyttöön rakentaa harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja vähintään 112 m² (1 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta).

100 m² Liiketilojen vähimmäismäärä kerrosalan lisäksi

Pihakannen alapuolisiin tiloihin (ma) saa sijoittaa yhteistiloja ja autopaikkoja.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
Asuinkerrosala		11258		11258
Asumista palvelevia tiloja		1707		1707
Kerhotilakerrosalaa		118		118
Liiketilaa		100		100
Ulkoseinän 250 mm ylit.		366		366
Pysäköintilaitos		2349		2349

Autopaikat

Rakennetut	17
Kiinteistön ulkopuoliset	17
Yhteensä	67
Rakennetaan	50

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
S1	135	1
S1	135	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	15776 m ²
Tilavuus	54920 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 yleisesti sarake 3, irtaimistovarastojen osalta sarake 2.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 yleisesti sarake 3, irtaimistovarastojen osalta sarake 2.

Autosuojat RakMK E4

Pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma on toimitettu.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	26.08.2015
Lausunnon tulos	ehdollinen

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- parvekelasitusdetaljit

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 aloituskokousta on rakennusvalvontavirastoon toimitettava rakenteellisen vaativuuden edellyttämä riskianalyysi, minkä perusteella arvioidaan erityismenettelyn tarve 9-kerroksisen rakenteen osalta sekä metron runkomelun torjunnan ja eristämisen osalta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan sekä tarkistettu suunnitelma rakennustyön aikaisesta sää- ja olosuhdesuojauksesta. Työmaasuunnitelmassa on huomioitava julkisen, yksityisen ja kevyen liikenteen turvallisuus ja keskeytymätön sujuvuus rakennustyön aikana. Mahdollisista julkisen liikenteen poikkeusjärjestelyistä tulee neuvotella Helsingin seudun liikenteen kanssa.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Tarkennettu pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontavirastoon hyvissä ajoin ennen työvaihetta ja ennen kuin rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tämän tontin ja saman korttelin tontin 2 välisten yhteisjärjestelyjen sekä korttelin 54003 väestönsuojapaikkojen pysyvyys varmistettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitykset on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista

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

	Ote kokouspöytäkirjasta Naapurin kuuleminen Selvitys poikkeamisista Yhteisjärjestelysopimus Hankeselostus Suostumus Yhteisjärjestelysopimusten tiivistelmä
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ossi Lehtinen arkkitehti puh. 310 26321
Päätös	Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	54-3161-15-A
Hakija	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0001-0002 Karavaanikuja 4
Pinta-ala	1311 m ²
Kaava	12295
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	4800 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Rakennusala pihakannelle, jonka alapuolisiin tiloihin saa sijoittaa yhteistiloja ja autopaikkoja (ma). Jokaisella asunnolla on oltava parveke, joka tulee lasittaa.
Pääsuunnittelija	Solla Jaakob arkkitehti Arkkitesto Konkret Oy

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen

Rastilan metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan kortteliin rakennetaan kahden tontin asuinkerrostalokokonaisuus sekä autohalli. Tälle tontille sijoittuu yksi viisi-kuusikerroksinen kerrostalo, joissa on yhteensä 81 asumisoikeusasuntoa (32-59,5 m²), joiden keskipinta-ala on 48 m².

Tontin 3 rakennusluvan 54-3160-15-A yhteydessä on esitetty kaikki tekniset selvitykset koko korttelin osalta. Suunnittelijaorganisaatio on sama kummankin tontin osalta. Autohallin tälle tontille kuuluva osuus toteutetaan tontin 3 luvan yhteydessä rakenteellisista syistä. Suostumus on päätöksen liitteenä.

Betonirunkoisten rakennusten julkisivuilla on korttelin ulkopuolisilla osilla pääosin punainen tiililaatta varioiduin ladontakuvioin ja sisäpihan puolella sileä valkobetoni. Vuoraitin puoleisen julkisivun muodostavat pääosin parvekkeet ja niiden lasitusrakenteet. Korttelin rakennusmassat nousevat Vuoraitin puolelta lähtien viidestä yhdeksään kerrokseen.

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
---	--	---	---

Rakennus on esteetön.

Asumista palvelevia tiloja on rakennuksen kellarissa (mm. yksi kerhotila ja pesula) ja lisäksi toinen kerhotila talosaunoineen on 5. kerroksessa. Korttelin kumpaakin tonttia palveleva jätehuone on tämän rakennuksen kellarissa. Alustava pihasuunnitelma on toimitettu.

Väestönsuoja yhteensä 180 henkilölle sijaitsevat rakennuksen 1 (RATU 64246) kellarissa. Väestönsuoja palvelee myös tonttia 54003/2.

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on toimitettu. Hanke on tämän tontin rakennuksen osalta riskitasoltaan luokkaan R1 (1-3) kuuluva.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C (E-luku 128).

Kosteudenhallintasuunnitelma (vastuuhenkilö nimetty), selvitys Vuoraitin kantavuudesta (pelastusreitti) sekä äänitekniset selvitykset liikenteen ja erikseen metron runkomelun vaikutuksista on toimitettu rakennusluvan 54-3160-15-A yhteydessä.

Autohallissa (yhteensä 95 autopaikkaa) on 28 autopaikkaa tätä tonttia varten. Paikoista kolme on asemakaavan mahdollistamia yhteiskäyttöpaikkoja tontin 54003/2 kanssa. Tämän tontin ja samassa korttelissa olevan tontin 3 yhteisistä järjestelyistä on tehty alustava sopimus, jonka tiivistelmä on liitteenä. Sisätiloissa on tämän tontin rakennuksessa 133 polkupyöräpaikkaa ja piha-alueella yhteensä 158 pp-paikkaa korttelin yhteisesti käytettävissä.

Suunnitelmaa on muutettu ja tarkistettu kaupunkikuvaneuvottelukunnan 26.8.2015 antaman ennakkolausunnon edellyttämällä tavalla. Muutokset julkisivukäsittelyn osalta on lueteltu erillisessä suunnittelijan vastineessa. Detaljisuunnittelua on tarkennettu.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut yhdessä tontin 3 rakennuslupahakemuksen 54-3160-15-A kanssa naapureille tämän hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet

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		

huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Suunnitelmassa on vähäisiä poikkeamia vesikaton ylimmän korkeusaseman, kerrosalan sallitun enimmäismäärän (tämä tontti alle 0,1 % ja korttelikokonaisuus 0,58%), talosaunojen ja kerhotilan sekä teknisten tilojen sijoituksen, julkisivuväriytyksen ja materiaalin sekä autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen lukumäärän osalta.

Lisäksi metroradan suuntaan avautuvien asuntojen ulkotiloihin (lasitetut parvekkeet) kohdistuva metron liikennemelu ylittää vähäisesti sallitun rajan johtuen rakennuksen kohdalla olevan ratavaihteen aiheuttamasta impulssiäänestä.

Kaikki poikkeamiset katsotaan vähäisiksi myös hankekokonaisuus huomioon ottaen. Suunnittelijan laatima erillinen selostus korttelikohtaisista poikkeamisista on liitteenä. Näitä vähäisiä poikkeamia on käsitelty yhteisissä palaverissa (hakija, ksv, rakvv) ja kaupunkikuvaneuvottelukunnassa.

Rakennusoikeus

4800 m² Asuinkerrosala

720 m² Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset tilat (varastot, saunat, talopesulat, kuivaus- ja jätehuoneet, tekniset tilat, väestönsuojat, kiinteistönhuoltotilat sekä harraste-, kokoontumis- tai vastaavat yhteistilat) enintään 15 % kerrosalasta kerrosalan lisäksi. Tästä kerrosalan osuudesta tulee asukkaiden käyttöön rakentaa harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja vähintään 48 m² (1 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta).

Pihakannen alapuolisiin tiloihin (ma) saa sijoittaa yhteistiloja ja autopaikkoja.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
Asuinkerrosala		4836		4836
Asumista palvelevia tiloja		965		965
Kerhotilakerrosalaa		66		66
Ulkoseinän 250 mm ylit.		122		122

Autopaikat

Yhteensä	28
Rakennetaan	28

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	135	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5989 m ²
Tilavuus	20660 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 yleisesti sarake 3,
irtaimistovarastojen ja jätehuoneen osalta sarake 2.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 yleisesti sarake 3,
irtaimistovarastojen ja jätehuoneen osalta sarake 2.

Autosuojat RakMK E4

Pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma on toimitettu.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	26.08.2015
Lausunnon tulos	ehdollinen

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset seuraavin määräyksin:

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

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

- parvekelasitusdetaljit

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 aloituskokousta on rakennusvalvontavirastoon toimitettava rakenteellisen vaativuuden edellyttämä riskianalyysi, minkä perusteella arvioidaan erityismenettelyn tarve metron runkomelun torjunnan ja eristämisen osalta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan sekä tarkistettu suunnitelma rakennustyön aikaisesta sää- ja olosuhdesuojauksesta. Työmaasuunnitelmassa on huomioitava julkisen, yksityisen ja kevyen liikenteen turvallisuus ja keskeytymätön sujuvuus rakennustyön aikana. Mahdollisista julkisen liikenteen poikkeusjärjestelyistä tulee neuvotella Helsingin seudun liikenteen kanssa.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Tarkennettu pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontavirastoon hyvissä ajoin ennen työvaihetta ja ennen kuin rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tämän tontin ja saman korttelin tontin 3 välisten yhteisjärjestelyjen sekä korttelin 54003 väestönsuojapaikkojen pysyvyys varmistettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Selvitys poikkeamisista
Hankeselostus
Sopimus yhteisjärjestelyistä
Yhteisjärjestelysopimusten tiivistelmä

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Tunnus	2-0038-15-OIK
Muutoksenhakija	XXXXX XXXX Asunto Oy Helsingin Vuorikatu 8 XXXXXXXXX XXXX
Rakennuspaikka	Kluuvi, 091-002-0002-0004 Vuorikatu 8
Kaava	12290
Lainvoimaisuus	2015
Muutoksenhaun kohde	2-2838-15-C
Päätätjä	Kaupunkitilayksikön viranhaltijoiden päättämät rakennusluvut ja toimenpideluvat
Päätöspvm	08.12.2015 § 92

Esittelijän perustelut ASUNTO OY HELSINGIN VUORIKATU 8:N, XXXX XXXXXN JA XXXX XXXXXXXXXXXXN OIKAISUNHAKU TOIMENPIDELUPAPÄÄTÖKSESTÄ, JOLLA ASUINKERROSTALON IKKUNOIDEN VAIHTAMINEN PUUIKKUNOISTA PUU-ALUMIINI-IKKUNOIKSI ON EVÄTTY

Asunto Oy Helsingin Vuorikatu 8 on 17.9.2015 hakenut lupaa vaihtaa pihalla olevan kolmikerroksisen asuinkerrostalon ikkunat sekä kadun vastaisen asuinkerrostalon porrashuoneen pihan puoleiset ikkunat puu-alumiini-ikkunoiksi.

RAKENNUKSET

Vuorikatu 8:n piharakennus on valmistunut vuonna 1898, sen on suunnitellut arkkitehti Waldemar Aspelin. Rakennus on asuinrakennus, joka on muutettu pensionaatiksi vuonna 1936. Kohde muistetaan Matkustajakoti Mekan rakennuksena. Käyttötarkoitus on palautettu asumiseksi muutaman viime vuoden aikana. Vuorikatu 8:n piharakennus on ympäristönsä vanhimpia rakennuksia ja sillä on korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo.

Vuorikatu 8:n kadunpuoleinen rakennus rakennettiin 1906, sen suunnitteli arkkitehti Johan Settergren. Tontin rakennukset

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

muodostavat yhdessä 1800-1900-lukujen aikakautta edustavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan sisäpihakokonaisuuden.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Toimenpidelupaa haettaessa Vuorikatu 8:n tontti oli rakennuskiellossa asemakaavan laatimista varten. Tontin asemakaavan muutosehdotuksessa sekä kadunvarren rakennus, että piharakennus on varustettu asemakaavamääräyksellä sr-1:

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä sen pääporrashuoneissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen pääporrashuoneiden rakennustaiteellista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

KAUPUNGINMUSEON LAUSUNTO

Lupahakemuksesta pyydettiin kaupunginmuseon lausunto. Kaupunginmuseo 3.11.2015 antamassaan lausunnossa totesi, että Vuorikatu 8:n piharakennuksen ikkunoista 10.9.2015 tehdyn kenttätutkimuksen ja sen pohjalta laaditun kuntokartoituksen mukaan kiinteistön ikkunat ovat vanhoja noin 1930-40 -luvulta, ja ne ovat edelleen kunnostuskelpoisia.

Rakennuksen ikkunat on muutettu alkuperäisistä, mutta nykyisetkin ikkunat ovat rakennuksen ominaispiirteisiin sopivia sekä materiaailtaan ja rakennustavaltaan alkuperäisen kaltaisia. Rakennuslupahakemus ikkunoiden muuttamiseksi puu-alumiini -ikkunoiksi on valmisteilla olevan asemakaavan muutoksen vastainen. Näistä syistä johtuen kaupunginmuseo ei puolla hakemusta ikkunoiden vaihtamiseksi puu-alumiini-ikkunoiksi.

LUPAPÄÄTÖS

Kaupunkikuvaosaston arkkitehti on hänelle delegoidun toimivallan

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

nojalla 8.12.2015 tekemällään päätöksellä hylännyt lupahakemuksen seuraavilla perusteilla:

Hanke on asemakaavaehdotuksen vastainen. Olemassa olevat ikkunat ovat kunnostuskelpoisia ja korjattavissa vanhat detaljit säilyttäen.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 25.11.2015 ja tontti on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin mukaisessa rakennuskiellossa, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Ikkunoiden vaihto vaarantaisi asemakaavan noudattamisen.

ASUNTO OY HELSINGIN VUORIKATU 8:N OIKAISUNHAKU

Asunto Oy Helsingin Vuorikatu 8 on 28.12.2015 hakenut oikaisua tehtyyn lupapäätökseen jo tilattujen puu-alumiini-ikkunoiden asentamiseksi huonokuntoisten puuikkunoiden tilalle. Yhtiö perustelee oikaisunhakuaan mm. seuraavasti:

Piharakennuksen arvo on toki ymmärrettävä, mutta jo kertaalleen uusitut puuikkunat eivät ole Helsingin ilmastoa kestäneet. Huoneistot ovat vetoisia ja taloyhtiö hukkaa energiaa. On kohtuutonta, että taloyhtiö joutuu ikkunat muutaman vuoden välein uusimaan. Ikkunat korjattiin 2007-2008 lähes sadalla tuhannella eurolla ja ovat taas huonossa kunnossa. Ikkunat eivät ole alkuperäiset, ne on uusittu aikaisemminkin.

Vähintään takapihan puolelle ja porraskäytäviin olisi kohtuullista saada asentaa puualumiini-ikkunat lupahakemuksessa olevan mallin mukaan. Ullakko- ja pihakerroksessa on v. 2012-15 asennetut alumiini-ikkunat. Taloyhtiöllä on pyrkimys pitää rakennukset parhaassa mahdollisessa kunnossa - huonokuntoisten puuikkunoiden vaihtaminen puu-alumiini-ikkunoihin olisi tässä kunnostustöiden sarjassa viimeisimpiä. Lupahakemus on laitettu vireille ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Oikaisunhaun mukaan on liitetty neljän asukkaan/osakkeenomistajat lausumat ikkunoiden huonosta kunnosta.

XXXX XXXXXN JA XXXX XXXXXXXXXXXXN OIKAISUNHAKU

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		

XXXX XXXX on piharakennuksen erään huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana ja asukkaana sekä XXXX XXXXXX saman asunnon asukkaana 21.12.2015 hakeneet oikaisua lupapäätökseen. Oikaisunhaussa vaaditaan päätöksen oikaisemista siten, että yhtiölle myönnetään sen hakema lupa. He katsovat, että asia vaikuttaa välittömästi oikaisuhakijoiden oikeuteen ja etuun kuten jäljempänä esitetään.

Ikkunoiden suurin ongelma on niiden heikko eristys ja huono kunto, mikä johtaa useisiin terveys-, mukavuus- ja kauneushaittoihin. Talvisin huoneiston lämpötila on 17,5 - 18,5 celsiusastetta. Ikkunoiden huono eristys aiheuttaa myös haju- ja terveyshaittaa muun muassa ulkoa tulevan tupakansavun vuoksi. Ikkunoiden äänieristys on olematon, minkä seurauksena asukkaille aiheutuu lähes päivittäin myös terveyshaittajana pidettävää melua. Ikkunat ovat hyvin epäesteettiset ja epäkäytännölliset.

Oikaisunhakukirjelmä on kokonaisuudessaan luettavissa esityslistan liitteistä.

XXXX XXXXXX on 8.1.2016 täydentänyt oikaisunhakukirjelmää seuraavasti: 5.1.2016 huoneiston lämpöanturin mukaan huoneiston lämpötila oli 15,5 astetta.

ASEMAKAAVA

Kaupunginvaltuuston 25.11.2015 hyväksymästä asemakaavan muutoksesta ei ole valitettu ja sen voimaantulosta on kuulutettu 15.1.2016.

SOVELLETTAVAT SÄÄNNÖKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §

Kiellot asemakaavaa laadittaessa

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus).

Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi

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		

kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §

Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
.....

Maankäyttö- ja rakennuslain 138 §

Toimenpideluvan edellytykset

Siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvien osien, mitä rakennusluvan edellytyksistä 72, 135, 136 ja 137 §:ssä sekä rakennuskielloista säädetään. (11.6.2004/476)

Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 §

Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

ESITTELIJÄ

Kun toimenpidelupahakemus 17.9.2015 pantiin vireille, niin mm. tällä tontilla oli voimassa kaupunginhallituksen 15.9.2014 määräämä maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin

mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. Rakennuskiellon tarkoituksena oli mm. estää sellaisten lupapäätösten tekeminen, jotka vaarantaisivat asemakaavan muutoksen laatimista.

Luvanhakija oli tietoinen tästä rakennuskiellosta, koska Asunto Oy:n lupahakemukseen on merkitty, että rakennuspaikalla on rakennuskielto. Poikkeamista koskevaan kohtaan on merkitty perusteluiksi energiataloudellisuus ja ikkunoiden huono kunto.

Kun oikaisunhaunalainen lupapäätös 8.12.2015 tehtiin, niin voimassa oli maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin rakennuskielto, koska kaupunginvaltuusto oli 25.11.2015 hyväksynyt mm. tämän tontin asemakaavan muutoksen. Tämän rakennuskiellon tarkoituksena oli mm. estää lupien myöntäminen, kunnes hyväksytty asemakaava on tullut voimaan.

Päätös tehdään aina päätöksentekohetkellä voimassa olevien säännösten, määräysten ja rakennuskieltojen nojalla.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.11.2015 asemakaavaehdotuksen ja hyväksymisestä on kuulutettu 4.12.2015, jolloin asemakaavan muutos on tullut voimaan. Asemakaavan muutoksessa nyt kyseessä olevat kaksi rakennusta on arvioitu kaikkein korkeimpaan suojeluluokkaan Sr-1: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä sen pääporrashuoneissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen pääporrashuoneiden rakennustaiteellista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Hyväksytyn asemakaavan muutoksen suojelumääräykset vastaavat täysin asemakaavaehdotuksen suojelumääräyksiä.

Nyt voimassa olevan kaupunginvaltuuston hyväksymän asemakaavan mukaan ikkunoita saa pakottavista syistä uusia. Tämän johdosta on nyt arvioitava, onko asiassa esitetty pakottavia syitä.

Asunto Oy:n teettämässä Vahanen Oy:n laatimassa piharakennuksen ikkunoiden kuntokartoituksessa 9.10.2015 on tutkittu piharakennuksen 50 ikkunasta 20 ikkunaa. Kuntotutkimuksessa katsotaan, että eräät tutkitut ikkunat ovat huonossa kunnossa, mutta teknisesti kunnostettavissa.

Kuntokartoituksesta käy myös ilmi, miten ikkunoiden huono kunto johtuu riittämättömistä korjauksista ja kunnossapidosta.

Jos joku ikkuna, jota ei siis kuntokartoituksessa ole tutkittu, on korjaamiskelvottomassa kunnossa, niin se voidaan uusia alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Ikkunan korjaamiskelvottomuudesta pitää tällöin olla puolueettoman kuntokartoittajan, kuten Vahanen Oy:n lausunto. Se, että asukas väittää ikkunaa korjaamiskelvottomaksi ei riitä näytöksi.

Alkuperäistoteutusta ei myöskään ole puu-ikkunan vaihtaminen puu-alumiini-ikkunaan, vaan ikkuna pitää tällöin vaihtaa puuikkunaksi. Jos luvanhakija on tilannut uudet puu-alumiini-ikkunat ennen luvan saamista, niin luvanhakija kantaa siitä vastuun. Tämä ei ole peruste luvan myöntämiselle.

Tontin kadunvarsirakennuksen eräiden ikkunoiden vaihtamiselle on 3.9.2008 myönnetty lupa. Uudet ikkunat ovat puuikkunoita, eivät puu-alumiini-ikkunoita. Tässä luvassa on kadunvarsirakennuksen porrashuoneen ikkunat merkitty kunnostettavaksi. Luvanhakija ei ole nyt käsittelyssä olevan lupahakemuksen mukaan liittänyt mitään porrashuoneiden ikkunoiden kuntokartoitusta, eikä näin ollen ole esitetty mitään pakottavaa syytä porrashuoneen ikkunoiden vaihtamiselle.

Korkein hallinto-oikeus on 30.9.2011 antanut ennakkopäätöksen KHO:2011:83, jossa oli kyse vastaavanlaisesta tapauksesta. Siinä korkein hallinto-oikeus katsoi, että rakennukseen suunnitellut puu-alumiini-ikkunat eroaisivat ulkoapäin rakenteeltaan ja materiaaalinsa vuoksi myös ulkonäöltään alkuperäisistä ikkunoista, jotka ovat olennainen osa rakennuksen julkisivua. Suunniteltu muutostyö muuttaisi rakennuksen julkisivun ilmettä siten, että muutostyö olisi asemakaavan

suojelumääräyksen vastainen.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää edellä esittelijän kohdassa mainituin perusteluin hylätä Asunto Oy Helsingin Vuorikatu 8:n oikaisunhaun ja pysyttää kaupunkikuvaosaston arkkitehdin tekemän lupapäätöksen voimassa.

Pöytäkirjanote liitteineen Asunto Oy Helsingin Vuorikatu 8:lle, XXXX XXXXlle ja XXXX XXXXXXlle.

Päätös tiedoksi kaupunginmuseolle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 §, 126 § 2 momentti, 126 a § 1 momentti 7 kohta, 135 § 1 momentti, 138 § 1 momentti ja 187 §

Liitteet

Sijaintikartta
Lupapiirustukset
Asunto Oy Helsingin Vuorikatu 8:n oikaisunhaku
XXXX XXXXn ja XXXX XXXXXXn oikaisunhaku
XXXX XXXXXXn täydennyskirjelmä 8.1.2016
Kaupunginhallituksen rakennuskieltopäätös 15.9.2014
Kaupunginvaltuuston asemakaavapäätös 25.11.2015
Korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO:2011:83
Rakennuslupapäätös 2.9.2008 liitteineen
Toimenpidelupapäätös liitteineen
Vahanen Oy:n ikkunoiden kuntokartoitus 9.10.2015

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Pentti Ruuska
toimistopäällikkö
puh. 310 26218

Päätös

Esittelijä muutti tekstiä Esittelijän perustelut -kohdassa otsikon ESITTELIJÄ alla seuraavasti:

Viidennestä kappaleesta poistetaan ensimmäisen virkkeen sivulause ", jolloin asemakaavan muutos on tullut voimaan."

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

Neljänneksi viimeisen kappaleen keskimmäisestä lauseesta poistetaan sanat ",kuten Vahanen Oy:n".

Lisäksi esittelijä muutti päätösehdotuksen ensimmäisen lauseen muotoon:

"Rakennuslautakunta päättää edellä esittelijän kohdassa mainituin perusteluin hylätä Asunto Oy Helsingin Vuorikatu 8:n sekä XXXX XXXXn ja XXXX XXXXXXn oikaisunhaut ja pysyttää kaupunkikuvaosaston arkkitehdin tekemän lupapäätöksen voimassa."

Esittelijä lisäsi päätösehdotukseen seuraavan uuden lauseen:
"Päätös ei estä ikkunoiden uusimista puurakenteisina."

Rakennuslautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Tunnus	28-0031-15-OIK
Muutoksenhakija	XXXXX XXXX XXXXX XXXX
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0261-0008 Leipurintie 6
Pinta-ala	1147 m²
Sallittu kerrosala	459 m²
Rakennettu kerrosala	419 m²
Muutoksenhaun kohde	28-3351-15-D
Päätätjä	Lupayksikön viranhaltijoiden päättämät rakennusluvut ja toimenpideluvat
Päätöspvm	01.12.2015 § 632

Esittelijän perustelut OIKAISUVAATIMUS KANTAVAN RAKENTEEN MUUTOSTA VARASTOSSA KOSKEVASTA RAKENNUSLUPAPÄÄTÖKSESTÄ

RAKENNUSLUPA

Rakennuspaikka on Metsälässä osoitteessa Leipurintie 6 sijaitseva tontti 91-28-261-8. Tontin ja sillä olevan kahden asunnon asuinrakennuksen omistaa Asunto Oy Leipurinlinna.

Yhtiö haki rakennuslupaa kantavien rakenteiden muuttamiselle varastotilassa 21.9.2015 Lupapisteeseen jättämällä hakemuksella. Rakennuslupan hakemisesta oli päätetty Asunto Oy Leipurinlinnan hallituksen kokouksessa 3.9.2015.

Lupahakemuksen kohdassa, Hankkeen kuvaus, yhtiö totesi seuraavaa: "Rakennuksen 1-kerroksessa olevan varastohuoneiston kantavan väliseinässä olleen oviaukon avartaminen 1,5 metrillä vuonna 1992. Lisäksi varastohuoneistoon on 1970-luvulla rakennettu yksi kevyt väliseinä."

Yhtiö haki siis lupaa jälkikäteen jo 1970-luvulla ja 1990-luvulla suoritetuille rakennustoimenpiteille. Luvan hakemisen syystä nyt

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
---	--	---	---

jälkikäteen yhtiö toteaa myöhemmin tarkemmin selostettavassa vastineessaan: "Kun yhtiön toinen osakas (oikaisuvaatimuksen toinen laatija) on toistuvasti edellyttänyt varastotilaan tehdyille muutoksille rakennuslupaa, oli hallitus velvollinen osakkaan pyynnöstä hakemaan rakennuslupaa vuosikymmeniä sitten tehdyille muutostöille näin jälkikäteen."

Rakennusvalvontaviraston arkkitehti myönsi päätöksellään 1.12.2015 § 632 hakemuksen johdosta rakennusluvan tunnus 28-3351-15-D. Rakennuslupapäätöksessä todetaan muun ohella seuraavaa:

"Haetaan lupaa asuinrakennuksen 1. kerroksessa olevan varastotilan kantavaan väliseinään tehtävälle aukolle. Hakijan mukaan toimenpiteet on toteutettu 1970-luvulla. Luvanvarainen toimenpide on toteutettu ennen luvan hakemista. Erityissuunnitelmat ja asiantuntijan laatima kantavuuslaskelma mukaan lukien on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Haettu lupa myönnetään esitetyin piirustuksin ja samalla todetaan että rakennusvalvontaviranomainen ei voi varmistua siitä että aiemmin tehdyt muutostyöt on toteutettu määräysten edellyttämällä tavalla."

OIKAISUVAATIMUS

XXXX XXXXX ja XXXX XXXXX ovat tehneet rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. XXXX XXXXX on Asunto Oy Leipurinlinnan osakkeenomistaja. XXXX XXXXX on asukas yhtiön omistamassa rakennuksessa; hän ei omista yhtiön osakkeita.

XXXX XXXXX käyttää oikaisuvaatimuskirjelmässään nimenomaan tätä nimeä. Rakennusvalvontaviraston käytössä olevien tietojen mukaan hänen oikea nimensä on kuitenkin XXXXX XXXXX. Tätä nimeä hän on käyttänyt muun muassa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitetussa 9.10.2014 hallinto-oikeuteen jätetyssä valituksessa ja Helsingin hallinto-oikeudelle osoitetussa 13.3.2015 hallinto-oikeuteen jätetyssä vastaselityksessä, joiden etusivujen jäljennökset ovat esityslistan liitteenä.

Muutoksenhakijat vaativat, että rakennuslupapäätös on

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

kumottava menettelyvirheen takia sekä hallinto-oikeuden ja omistajayhtiön päätöksen vastaisena.

Vaatimusten perusteluissa muutoksenhakijat toteavat muun ohella seuraavaa: "Luvan hakijaa edustaneella As Oy:n hallituksella ei ole ollut oikeutta hakea rakennuslupaa muutoksille omassa huoneistossaan ilman uutta yhtiökokouksen päätöstä. Omistajayhtiön lupaa muutoksille ei ole, eikä rakennuslupaa voida myöntää sen vastaisesti."

Muutoksenhakijat viittaavat tässä Vaatimusten perustelukohdassa myös Helsingin hallinto-oikeuden 15.5.2015 antamaan päätökseen numero 15/0364/5. Tämä päätös on XXXX XXXXXn Helsingin rakennusvalvontaviranomaisessa vireille paneman hallintopakkoasian johdosta annettu hallinto-oikeuden päätös. Muutoksenhakijat eivät ole kuitenkaan ottaneet tätä hallinto-oikeuden päätöstä oikaisuvaatimuskirjelmänsä liitteeksi. Esittelijä on liittänyt päätöksen esityslistan liiteaineistoon.

Oikaisuvaatimuskirjelmä liitteineen on esityslistan liitteenä.

VASTINE

Asunto Oy Leipurinlinna on jättänyt oikaisuvaatimuksen johdosta vastineen. Yhtiö toteaa, että oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole MRL 192.1 § perustuvaa oikaisuvaatimusoikeutta eikä perusteita rakennuslupapäätöksen (28-3351-15-D) oikaisemiseen, ja esittää oikaisuvaatimuksen hylkäämistä. Vastineessa lausutaan muutoin tarkemmin muun ohella seuraavaa:

"Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat perustaneet oikaisuvaatimusoikeuttaan "MRL 192.1 § 2, 3 perusteella (45 % osuus, vähemmistöosakas/naapuri)". Oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat em. perusteissa ilmeisesti rakennusluvan saaneen asunto-osakeyhtiön osakkuuteen. XXXX XXXXX on asunto-osakeyhtiö Leipurinlinnan osakkaana huoneistojen 1 ja 5 haltija. Toinen oikaisuvaatimuksen tekijä, XXXX XXXXX, on asukkaana rakennusluvan saaneessa asunto-osakeyhtiössä em. huoneistoissa.

MRL 192.1 § 2 mukaan valitusoikeus on sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa. MRL 192.1 § 2 ei myönnä oikaisuvaatimusoikeutta huoneiston omistajalle eikä

haltijalle, eikä sen paremmin asukkaalle.

MRL 192.1 § 3 antaa oikaisuvaatimusoikeuden lisäksi sille, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Pariskunta XXXXXn oikaisuvaatimuksen oikeutusta tulee tarkastella ainoastaan MRL 192.1 § 3 kohdan perusteella. XXXXX ei ole esittänyt oikaisuvaatimuksessaan yhtään myönnetystä rakennusluvasta johtuvaa välitöntä vaikutusta laatijoiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Yleisesti ottaen on vaikea kuvitella mitenkä huoneiston sisällä kantavaan väliseinään tehtävä aukko, johon rakennuslupa on myönnetty, voisi välittömästi vaikuttaa yläpuolisen tai viereisen huoneiston haltijan tai asukkaan oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Oikaisuvaatimuksessa rakennuslupapäätöstä on vaadittu kumottavaksi myös hallinto-oikeuden ja omistajayhtiön päätösten vastaisena. Rakennuslupa 28-3351-15-D ei muuta varastotilan käyttötarkoitusta asunnoksi eikä tila rakennuslupan hyväksymässä muodossa täytä Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 asunnolle asettamia vähimmäisvaatimuksia. Myönnetty rakennuslupa ei ole näin ollen hallinto-oikeuden päätöksen eikä voimassa olevan asemakaavan asuntojen lukumäärää koskevan kaavamääräyksen kanssa ristiriidassa."

Vastinekirjelmä liitteineen on esityslistan liitteenä.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää jättää tutkimatta XXXX XXXXXn, oikeastaan XXXXX XXXXXn, ja XXXX XXXXXn tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontaviraston arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 1.12.2015 § 632.

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

OIKEUS OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEEN

Tontin 91-28-261-8 ja sillä olevan asuinrakennuksen omistaa Asunto Oy Leipurinlinna. Yhtiön kaupparekisteriin merkitty hallitus on 29.5.2007 lähtien seuraava: puheenjohtaja XXXX XXXXXXXXX, varsinaiset jäsenet XXXX XXXXXXXXX ja XXXX XXXXXXXXX. Yhtiön kaupparekisteriin merkitty isännöitsijä on 11.2.2015 lähtien XXXX XXXXXXXXX, Wanha Kunnan Isännöinti Helsinki Oy. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin. Muilla

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		

henkilöillä ei ole yhtiön nimenkirjoitusoikeutta.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön omistamassa rakennuksessa on viisi huoneistoa. Yhtiön osakkeiden omistus jakautuu seuraavasti: osakkeet 1-120 (huoneisto 1) omistaa XXXX XXXXX, osakkeet 121-263 (huoneisto 2), 264-286 (huoneisto 3) ja 287-295 (huoneisto 4) omistavat XXXX XXXXXXXX ja XXXX XXXXXXXX sekä osakkeet 296-300 (huoneisto 5) omistaa XXXX XXXXX. Huoneistotyytit ovat seuraavat: huoneisto 1: 5 h+k+saunaosasto, huoneisto 2: 5 h+k+saunaosasto+uima-allas, huoneisto 3: varasto, huoneisto 4: autotalli ja huoneisto 5: autotalli.

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.

XXXX XXXXX on siis Asunto Oy Leipurinlinnan osakkeenomistaja omistaen huoneiston 1 ja huoneiston 5 hallintaan oikeuttavat osakkeet. XXXX XXXXXn omistama osuus yhtiön osakkeista on 41,67 %. XXXX XXXXXlla ei ole yhtiön nimenkirjoitusoikeutta yhtiön hallituksen puheenjohtajana tai isännöitsijänä taikka muullakaan perusteella.

XXXX XXXXX asuu yhtiön omistamassa rakennuksessa. Hän ei ole yhtiön osakkeenomistaja eikä hänellä ole yhtiön nimenkirjoitusoikeutta millään perusteella.

XXXX XXXXX ja XXXX XXXXX eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajia tai haltijoita. He eivät myöskään ole saman pykälän 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuja sellaisen kiinteistön omistajia tai haltijoita, jonka

rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa.

XXXX XXXXX ja XXXX XXXXX eivät ole esittäneet mitään sellaista seikkaa, jolla rakennuslupapäätös voisi olennaisesti vaikuttaa heidän oikeuteensa, velvollisuuteensa tai etuunsa maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla. Rakennuslautakunnalle ei myöskään ole muutoinkaan tiedossa mitään tällaista seikkaa.

XXXX XXXXXlla ja XXXX XXXXXlla ei ole valitusoikeutta rakennuslupapäätöksestä. Oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

PÖYTÄKIRJANOTE

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään postitse kirjeellä seuraaville:
1) Asunto Oy Leipurinlinna, hallituksen puheenjohtaja XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXX. 2) XXXX XXXXX ja XXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX X, XXXXX XXXXX.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut sekä maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 125 §, 131 § ja 135 §.

Liitteet

Pääpiirustukset
Sijaintikartta
Asemakaava
Helsingin hallinto-oikeuden päätös
Oikaisuvaatimus liitteineen
Rakennuslupapäätös liitteineen
Selvitys oikaisuvaatimuksen tekijästä
Vastine liitteineen

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Juha Vehviläinen
rakennuslakimies
puh. 310 26225

Päätös

Esittelijä muutti tekstiä Esittelijän perustelut -kohdassa otsikon

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

OIKAISUVAATIMUS alla seuraavasti:

Ensimmäisen kappaleen viimeinen virke muutetaan muotoon
"XXXX (XXXXX) XXXXX on asukas yhtiön omistamassa
rakennuksessa; hän ei omista yhtiön osakkeita."

Toinen kappale poistetaan kokonaan.

Lisäksi esittelijä muutti päätösehdotuksen ensimmäisen lauseen
muotoon:

"Rakennuslautakunta päättää jättää tutkimatta XXXX (XXXXX)
XXXXXn ja XXXX XXXXXn tekemän oikaisuvaatimuksen
rakennusvalvontaviraston arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä
1.12.2015 § 632."

Rakennuslautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN

Tunnus	46-0028-15-OIK 46-0029-15-OIK
Muutoksenhakija	Asunto Oy Aallonharju 12 Kiinteistö Oy Pitäjänmäentie 5
Rakennuspaikka	Pitäjänmäki, 091-046-0010-0011 Kornetintie 10
Pinta-ala	1548 m²
Kaava	9637
Lainvoimaisuus	1991
Muutoksenhaun kohde	46-2607-15-D
Päätäjä	Lupayksikön viranhaltijoiden päättämät rakennusluvut ja toimenpideluvat
Päätöspvm	10.11.2015 § 591

Esittelijän perustelut OIKAISUVAATIMUKSET KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMISTA KOSKEVASTA RAKENNUSLUVASTA

OIKAISUVAATIMUKSENALAINEN VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

Rakennusvalvontaviraston lupayksikön arkkitehti myönsi 10.11.2015 tekemällään ja julkipanon jälkeen 13.11.2015 annetulla päätöksellä § 591 rakennusluvan Kiinteistö Oy Pitskulle vuonna 1982 rakennetun toimistorakennuksen muuttamiselle majoitustilaksi, mainoslaitteille sekä aloittamisoikeuden (asiatunnus 46-2607-15-D). Rakennuspaikka on Pitäjänmäessä osoitteessa Kornetintie 10 sijaitseva tontti 91-46-10-11.

ASUNTO OY AALLONHARJU 12:N OIKAISUVAATIMUS

Kornetinkujan toisella puolella sijaitsevat kiinteistöt 91-420-1-987 ja 91-420-1-988 omistava Asunto Oy Aallonharju 12 on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vastustaa käyttötarkoituksen muutosta ja katsoo, että rakennusluvan mukainen toimenpide tarpeettomasti haittaa naapuria.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä katsotaan, että naapurille aiheutuu rakennuksen majoituskäytöstä häiriötä. Esimerkkinä mainitaan roskaaminen, melu, häiriö ja tupakansavu. Oikaisuvaatimuksentekijä katsoo myös, että kyseessä on välivaihe, josta seuraa sosiaalista majoitustoimintaa ja ettei alue kestä enempää sosiaalista asumista.

Oikaisuvaatimuskirjelmä on kokonaisuudessaan liitteenä.

KIINTEISTÖ OY PITÄJÄNMÄENTIE 5:N OIKAISUVAATIMUS

Kornetinkuja toisella puolella sijaitsevan tontin 91-46-9-11 omistava Kiinteistö Oy Pitäjänmäentie 5 on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa aiemmin kuulemisen yhteydessä antamaansa naapurihuomautukseen.

Oikaisuvaatimuksessa katsotaan, että lupapäätös on puutteellinen eikä se anna selvää kuvaa muutoksen vaatimustasosta. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää, että päätöksen lisätään ja merkitään selvästi, kuinka pitkäksi ajaksi nyt hyväksytty majoitustilamuutoksen rakennuslupa on voimassa.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä katsotaan, että "päätöksessä tulisi näkyä vaatimus missä mainitaan, että rakentamiseen on sisällytettävä majoitustilarakentamisen lisäksi yleiset edellytykset ja rakentamismääräykset."

Oikaisuvaatimuskirjelmä ja lupavaiheen naapurihuomautus ovat liitteenä.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvanhakija on antanut oikaisuvaatimusten johdosta vastineen.

Asunto Oy Aallonharju 12 :n oikaisuvaatimuksen johdosta luvanhakija toteaa vastineessaan, että majoitustoiminta on sen tyyppistä, että siitä ei aiheudu naapureille häiriötä. Vastineessa todetaan myös, että käyttötarkoituksen muutos koskee kaavan sallimaa majoituspalvelua.

Luvanhakijan vastineesta ilmenee, että rakennus on tällä hetkellä tilapäisesti vastaanottokeskuskäytössä.

Kiinteistö Oy Pitäjänmäentie 5:n oikaisuvaatimuksen johdosta luvanhakija toteaa, ettei se vastusta oikaisuvaatimuksessa mainittujen asioiden lisäämistä rakennuslupa.

ASEMAKAAVA

Kortteli on voimassa olevassa asemakaavassa (nro 9637, vahvistettu 1990) liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Asemakaavassa on lisäksi seuraava määräys: "Liike- ja myymälätiloja saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen."

Kaavoitusajankohtana voimassa olleen sisäministeriön kaavoitusohjeen 1/1980 (Asema- ja rakennuskaavamerkinnyt) mukaan taajama-alueella sijaitsevat hotellit, motellit ja vastaavat majoitusrakennukset voidaan sijoittaa K-merkinnällä osoitetulle alueelle. Vastaava tulkinta on nykyisin ympäristöministeriön Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset -oppaassa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarja, nro 12).

Asemakaavassa ei ole nimenomaisesti majoitustoimintaa koskevaa autopaikkamääräystä. Asemakaavamääräys liiketilojen osalta edellyttää vähintään 1 ap/100 m² rakennettua kerrosalaa. Kaupunkisuunnitteluviraston ohjeistuksen mukaan (Työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeet, Kslk 19.5.1994) esikaupunkialueella majoitusliikkeen autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/120 k-m².

LUPAHAKEMUKSEEN LIITETTY SELVITYS KOHTEESTA JA KAAVOITTAJAN KANNANOTTO

Hankeselostuksessa todetaan kohteen tulevasta käytöstä mm. seuraavaa: "[...] Muutetaan nykyinen toimistorakennus huoneistohotelliksi. Toimintaa tulee harjoittamaan Forenom Oy. Hotellitiloihin ei muuteta pysyvästi eikä esimerkiksi majoittujalla ole mahdollisuutta siirtää kirjojaan tai ottaa postiaan vastaan kohteeseen. Keskimääräinen asumisaika tällaisessa kohteessa on 1-5 päivää. Mutta voi hinnoittelustrategiasta riippuen olla hieman pitempäänkin, kuitenkin enintään keskimäärin 10 päivää. Kehitettävän kiinteistön tilat palvelevat käyttäjän kasvavia yritysasiakkaiden tarpeita alueella ja tukevat alueen muuta toimintaa."

Kaupunkisuunnitteluviraston edustaja on kannanotossaan 9.10.2015 todennut seuraavaa: "Jos tiloissa asutaan enintään 10 päivää keskimäärin, niin lyhytaikainen kaupallinen majoitustoiminta on ok K-merkinnän kannalta."

KESKEISET LAINKOHDAT

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5 mom.
Rakennuslupa

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. [...]

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 § 1 mom.
Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §
Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

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

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus

täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a-117 g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset. (21.12.2012/958)

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

Hallintolaki 25 §

Asioiden yhdessä käsitteleminen

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

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta hylkää Asunto Oy Aallonharju 12:n rakennusvalvontaviraston lupayksikön arkkitehdin 10.11.2015 päätöksestä § 591 tekemän oikaisuvaatimuksen (46-28-15-OIK).

Rakennuslautakunta hylkää Kiinteistö Oy Pitäjänmäentie 5:n rakennusvalvontaviraston lupayksikön arkkitehdin 10.11.2015 päätöksestä § 591 tekemän oikaisuvaatimuksen (46-29-15-OIK).

Rakennuslautakunta pysyttää siten rakennuslupapäätöksen aloittamisoikeuksineen voimassa.

PERUSTELUT ASUNTO OY AALLONHARJU 12:N
OIKAISUVAATIMUKSEN OSALTA

Majoitustoiminta

Kaavoittajan kannanoton ja asemakaavamerkintöjä koskevan tulkintaohjeen perusteella hotellimajoitustoimintaa voidaan sijoittaa liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) olevalle

rakennuspaikalle.

Rakennuslupahakemus koskee hotellimajoitustoimintaa, josta luvanhakija on antanut selvityksen, ja joka luvanhakijan mukaan palvelee kasvavia yritysasiakkaiden tarpeita alueella ja tukevat alueen muuta toimintaa.

Luvanhakijan mukaan rakennus on otettu väliaikaisesti vastaanottokeskuskäyttöön. Tätä toimintaa lupahakemus ei kuitenkaan koske, jolloin kysymys sosiaalisesta majoitustoiminnasta ei tule tässä yhteydessä arvioitavaksi.

Naapurille aiheutuvat vaikutukset

Asunto Oy Aallonharju 12 katsoo, että käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuu sille tarpeettomasti haittaa kuten järjestyshäiriöitä, levottomuutta, melua ja tupakansavua, kun majoitusliikkeen asiakkaat viettävät aikaa hotellin uloskäynnin luona.

Rakennuspaikan (tontti 91-46-10-11) ja naapurin (tilat 91-420-1-987 ja 91-420-1-988) välillä sijaitsee Kornetinkuja. Rakennukset ovat noin 15 metrin etäisyydellä toisistaan. Kornetintie 10:n rakennuksen pääovi sijaitsee rakennuksen Kornetintien vastaisessa päädyssä maantasokerroksen sisäänvedetyssä osassa. Kornetintie 10:n rakennuksessa ei ole parvekkeita. Kornetintie 12:n kiinteistö on rajattu Kornetinkujan puolelta pensasaidoilla. Rakennuksen Kornetinkujan vastaisella seinällä on vain pienehköjä ikkunoita. Kornetintie 12:n oleskelupiha on kiinteistön luoteispäädyssä ja Kornetinkujan tasoa korkeammalla.

Objektiivisesti arvioiden käyttötarkoituksen muutoksesta ei voida todeta aiheutuvan naapurille maankäyttö- ja rakennuslaissa kiellettyä haittaa. Jonkinasteisia muutoksia ympäristössä voi olla havaittavissa, kun toimistorakennus muutetaan majoituskäyttöön. Käyttötarkoituksesta ei kuitenkaan seuraa naapurin kiinteistön käyttämiselle tai rakentamiselle rajoituksia, joiden vuoksi rakennuslupahakemus olisi tullut hylätä.

Rakennuslautakunta toteaa, että rakennuslupa ei oikeuta toimimaan yleistä turvallisuutta ja järjestystä sääntelevän lainsäädännön taikka naapuruussuhteita koskevan lainsäädännön vastaisesti. Toiminnanharjoittajan tehtävä on huolehtia siitä, ettei hänen harjoittamastaan toiminnasta aiheudu kohtuutonta häiriötä

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		

ympäristölle.

PERUSTELUT KIINTEISTÖ OY PITÄJÄNMÄENTIE 5:N
OIKAISUVAATIMUKSEN OSALTA

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädetty rakennusluvan edellytykset koskevat käyttötarkoituksen muuttamista soveltuvien osien. Sama koskee rakentamismääräyksiä eli suunnitelman tulee täyttää rakentamismääräykset soveltuvien osien.

Lupapäätöksestä, päätöksen liitteistä ja pääpiirustuksista käy ilmi, mitä keskeisiä olennaisia teknisiä vaatimuksia rakentamisessa noudatetaan mm. ääneneristysten, paloturvallisuuden ja ilmanvaihdon osalta sekä toimenpiteet liikkumisesteettömyyden edistämiseksi.

Asemakaavassa ei ole nimenomaisesti majoitustoimintaa koskevaa autopaikkamääräystä. Kaupunkisuunnitteluviraston ohjeistuksen mukaan (Työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeet, Kslk 19.5.1994) majoitusliikkeelle esikaupunkialueella autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/120 k-m², jonka mukaan autopaikkamäärä olisi 19 autopaikkaa. Asemakaavan liiketiloja koskevan määräyksen mukainen autopaikkamäärä olisi 23 autopaikkaa. Autopaikkoja toteutetaan 22, joten autopaikkojen lukumäärä on pidettävä riittävänä.

Asiassa saadun selvityksen ja suunnitelmien perusteella voidaan todeta, että rakentamisessa noudatetaan hyvin pitkälle keskeisiä uudisrakentamiselle asetettuja vaatimuksia. Lupa on myönnetty, koska lupavalmistelussa on katsottu rakennuksen soveltuvan haetun käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön suunnitelmissa esitetyillä muutoksilla.

Luvan voimassaolo

Rakennusluvan voimassaolosta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:ssä seuraavasti: "Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut." Kyseessä ei ole määräaikainen lupa. Kun rakennustyöt on toteutettu ja rakennus on loppukatselmuksessa hyväksytty, niin rakennus on majoitustoimintakäytössä toistaiseksi. Koska luvan

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		

voimassaolosta on lain tasolla säädetty eikä kyseessä ole määräaikainen lupa, jonka voimassaolosta olisi erikseen määrättävä, rakennuslupapäätöstä ei ole syytä muuttaa tältä osin.

LOPUKSI

Rakennuslautakunta toteaa siten, ettei oikaisuvaatimuksissa ole esitetty sellaisia perusteita, joiden vuoksi rakennuslupapäätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa.

ASIOIDEN YHDESSÄ KÄSITTELEMINEN

Koska oikaisuvaatimukset (46-28-15-OIK ja 46-29-15-OIK) koskevat samaa rakennuslupaa ja päätökset oikaisuvaatimusasioissa vaikuttavat toisiinsa, asiat on valmisteltu yhdessä ja ne ratkaistaan samalla kertaa hallintolain 25 §:ssä edellytetyllä tavalla.

PÖYTÄKIRJANOTTEET

Päätösotteet lähetetään postitse liitteineen seuraaville:

- 1) Asunto Oy Aallonharju 12, 2) Kiinteistö Oy Pitäjänmäentie 5 ja
- 3) Kiinteistö Oy Pitsku

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 135 §, 143 §, 187 §
Hallintolaki 25 §

Liitteet

Valokuvia
Pääpiirustukset
Sijaintikartta
Kantakarttaote
Luvanhakijan vastine
Asunto Oy Aallonharju 12:n oikaisuvaatimus
Kiinteistö Oy Pitäjänmäentie 5:n oikaisuvaatimus
Ote asemakaavakartasta ja asemakaavamääräykset
Rakennuslupapäätös 10.11.2015 § 591 liitteineen

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 05.02.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

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

2.2.2016

§ 40

120

Käsittelijä Minna Mättö
rakennuslakimies
puh. 310 26442

Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

§ 41

RAKENNUSLAUTAKUNNAN TIEDUSTELUT

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta totesi, ettei tiedoksi merkittäviä tiedusteluja ollut.

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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



2.2.2016

§ 42

TÄMÄN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJAN TARKASTAMINEN

PÄÄTÖS

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

VP7

§ 43

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



2.2.2016

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan § 21–26, § 41–43

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 § 27–34, § 36–40

Valitusoikeus

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

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

Valitusaika

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



2.2.2016

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

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

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

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä:

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus

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



2.2.2016

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

3

VALITUSOSOITUS: PURKAMIS- JA MAISEMATYÖLUPA

Pöytäkirjan § 35

Valitusoikeus

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

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

Valitusaika

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

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

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



2.2.2016

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

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

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

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

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä:

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



2.2.2016

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

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		