

25.7.2019

Lupayksikön 2 viranhaltijat ovat 25.7.2019 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 394

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 30.7.2019, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	32-1912-19-A LP-091-2019-03269
Hakija	XXXXX XXXXX
Rakennuspaikka	Konala, 091-032-0023-0028 Sänkitie 3b
Pinta-ala	550 m ²
Kaava	11645
Lainvoimaisuus	2007
Sallittu kerrosala	138 m ²
Pääsuunnittelija	Vainio-Reijonen Anna-Maarit arkkitehti Amark

Rakennustoimenpide Asuinpientalon rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen

Erillispientalojen korttelialueella, omalla kiinteistöllä, rakennetaan puolitoistakerroksinen puurakenteinen asuinrakennus, yksikerroksinen kytketty varasto ja kiinteistölle porataan maalämpökaivo. Julkisivut ovat harmaata vaaka- ja pystypaneelia, katto tumman-harmaata teräskatetta. Katolle, lounaan puolelle, on suunniteltu aurinkopaneelivaraus.

Kiinteistön 91-407-2-263 pinta-ala oli 1106m², mutta lohkomistomituksen jälkeen tontin pinta-alaksi muodostuu noin 556m². Lohkominen on vireillä ja uusi tontin kiinteistötunnus tulee olemaan 91-32-23-27.

Entisen erottamattoman määräalan 91-407-2-263-M501 uusi kiinteistötunnus tulee olemaan 91-32-23-28 ja pinta-ala on noin 550m².

Tontille porataan maalämpöjärjestelmän pystysuora lämpökaivo. Lupahakemuksen liitteenä on kaupunkimittauksen antama kaivuluvan johtoselvitys JS1990443, jonka perusteella poraaminen on merkityille kaivualueille mahdollista.

Esteetön sisäänkäynti on järjestetty ulkoterassin kautta. 5 k-m² lisärakennusoikeus sallitaan, kun erillispientalossa toteutetaan si-

tovien määräysten lisäksi ratkaisut, jotka ovat Helsingin rakennusvalvonnan ehtojen mukaisia.

Osa hulevesistä voidaan imeyttää tontin nurmialueilla, muut hulevedet johdetaan maaston kallistuksin ja painantein tontilla olevien sadevesikaivojen kautta kaupungin hulevesiverkostoon.

Sänkitien varrella on asemakaavaan merkitty jälleenrakennuskauden aluekokonaisuuden osana suojeltava alueen osa, johon tehdään uusi, enintään 3,5 m leveä ajoaukko. Ajoaukko palvelee kahta eri kiinteistöä. Vanha ajoaukko suljetaan ja sen kohdalle laitetaan asemakaavamääräysten mukaan istutuksia. Jäteastioiden viereen ja taakse laitetaan myös istutuksia.

Energiaselvityksen mukaan asuinrakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B (2013)

Yksikerroksinen varastotila sijaitsee lähellä naapurin rajaa ja rakentamiseen on saatu naapurin suostumus.

Kuuleminen

Hakija on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapuritontin 91-32-23-5 haltija on esittänyt hakemuksesta seuraavan huomautuksen.

Kiinteistö 91-32-23-5:

"Rakennus min. 5m rajastamme. Kaikilla muilla on 6m. Pimentää muuten istutuksia yms."

Helsingin rakennusvalvonta huomauttaa:

"Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajoista tulee olla 4m tontin muista kuin kadunpuoleisista rajoista."

Naapurin huomautus on lupapäätöksen liitteenä.

Poikkeamiset perusteluineen

- Varaston maksimikorkeudeksi on asemakaavassa merkitty 2,5m. Haemme poikkeamaa siten, että varaston osalta maanpinnasta verhouksen ja vesikatteen leikkauspisteeseen korkeus voisi olla 2,75m, jotta varaston yhteydessä olevaan tekniseen tilaan saadaan mahtumaan kunnollinen ovi ja koneet.

- Varasto-osa sijaitsee 2,517 m:n päässä koillisrajasta ja 0,811 m:n päässä kaakkoisrajasta naapurien suostumuksella.
- Rakennuksessa on käytetty nurkkalautoja kustannussyistä. (Lisäksi useissa muissakin alueen rakennuksissa on nurkkalaudat.)
- Kun erillispientalossa toteutetaan sitovien määräysten lisäksi ratkaisut, jotka ovat Helsingin rakennusvalvonnan ehtojen mukaisia, sallitaan tästä aiheutuen 5 m² lisäkerrosalaa.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		138		138
	varasto		10		10
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		8		8
	lisäkerrosalaa 1		4		4
Autopaikat	Yhteensä	2			
	Rakennetaan	2			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	160 m ²
Tilavuus	541 m ³
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisesti.
Savuhormit ja tulisijojen suojaetäisyydet 745/2017 mukaisesti.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	27.05.2019
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	17.05.2019
Lausunnon tulos	lausunto

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

Postiosoite
Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Rakennusvalvontapalvelut
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58

Puhelin
+(09) 310 2611

Faksi
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
Sähköposti
rakennusvalvonta@hel.fi

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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

Maantasokerroksen lattian korkeusasema tulee olla merkittynä uudisrakennusten nurkkapisteiden kohdalla aloituskokouksen yhteydessä.

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

Maalämpökaivon reikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Kaupunkimittauspalveluilta pyydetään reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareiän pituudesta ja porareiän kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristövaikutukset

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.20, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Päivitetty energiaselvitys ja -todistus on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Piha-alueilla oleva kaupunkikuvallisesti arvokas puusto tulee säilyttää elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemakuullinen arvo säilyy.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rasite on oltava perustettuna osittaiseen loppukatselmukseen mennessä.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päättävä Eeva Nummisto
rakennusarkkitehti
puh. 310 26466

Liitteet Hakemus
Naapurin kuuleminen
Naapurin suostumus
Rakennusoikeuslaskelma
Rasitesopimus
Lausunto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 30.07.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimus oikeus 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
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisunhakuoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, 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 muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virkka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 13.08.2019.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 14.08.2022 ja loppuunsaatettava viimeistään 14.08.2024. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on

Postiosoite Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Käyntiosoite Rakennusvalvontapalvelut Sörnäistenkatu 1 Helsinki 58	Puhelin +(09) 310 2611	Faksi (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi
--	--	----------------------------------	--------------------------------	--

LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. JOS lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttöönottoaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.