

7.11.2017

Lupayksikön viranhaltijat ovat 7.11.2017 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 408-413

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 10.11.2017, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	11-2551-17-D LP-091-2017-05052
Hakija	As Oy Kotiharju
Rakennuspaikka	Kallio, 091-011-0344-0005 Franzéninkatu 5
Pinta-ala	1457 m ²
Kaava	9699
Lainvoimaisuus	1990
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Järvi Marketta arkkitehti arkkitehtitoimisto Järvi M. oy

Rakennustoimenpide Ikkunoiden uusiminen, julkisivurappauksen ja tuuletusparvekkeiden korjaus

Rakennus on 6-7 -kerroksinen vuonna 1928 valmistunut asuinkerrostalo suunnittelijana rakennusmestari Valhelm. Rakennus on alun perin tehty rautatieläisten asunnoiksi ja siinä on alusta asti toiminut yleinen Kotiharjun sauna. Rakennus on merkitty kaavassa suojeltavaksi sr2-merkinnällä.

Asuinkerrostalon huonokuntoinen julkisivurappaus uusitaan noudattaen alkuperäistä väritystä. Pohjakerroksen terastirappauksen maalipinta poistetaan ja otetaan esiin alkuperäinen tumman harmaa väri, joka suojataan graffitien suoja-aineella.

Asuinhuoneikkunat uusitaan puuikkunoina alkuperäisen mallin mukaan ja palautetaan niihin alkuperäinen tumma väritys.

Porrashuoneiden nykyiset teräksiset ulko-ovet uusitaan puusepäntyönä alkuperäinen malli ja materiaali palauttaen.

Porrashuoneiden ikkunat ja tuuletusparvekkeiden ovet korjataan ja tarvittaessa korjauskelvottomat uusitaan vanhan mallin mukaan.

Alkuperäiset kellarin ikkunat säilytetään ja korjataan.

Tuuletusparvekkeiden parvekelaatat ja parvekekaiteet uusitaan vanhan mallin mukaan. Tuuletusparvekkeiden kaiteiden pinnaväliä tiivistetään ja kaidetta korotetaan vastaamana nykyisiä mää-
räyksiä.

Yhtiössä sijaitsevan yleisen saunan ulkoseinä sisäpihan puolella korjataan tarvittaessa.

Kuuleminen

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

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksiin:

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

- Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonalta:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- loppukatselmus

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

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän allekirjoittama, asiantuntijan laatima kosteudenhallintaselvitys on toimitettava ja kosteudenhallin-

taselvityksenmukainen kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen koollekutsumista.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päättäjä

Hanna-Leena Rissanen
arkkitehti
puh. 310 26468

Liitteet

Valtakirja
Ulkoväriyssuunnitelma
Hankesuunnitelma

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 10.11.2017, 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 aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 24.11.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 25.11.2020 ja loppuunsaattettava viimeistään 25.11.2022. 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 LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuk-

sesta. 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.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	11-2809-17-D LP-091-2017-07802
Hakija	HDL Talot Oy
Rakennuspaikka	Kallio, 091-011-0304-0003 Helsinginkatu 50
Pinta-ala	28975 m ²
Kaava	12290
Lainvoimaisuus	2015
Sallittu kerrosala	38650 m ²
Rakennettu kerrosala	38481 m ²
Alueen käyttö	YS-d Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jossa saa olla myös muita diakoniat toimintaan liittyviä tiloja
Pääsuunnittelija	Mäkelä Santtu arkkitehti arkkitehdit MV oy

Rakennustoimenpide Käyttötarkoituksen muutoksia toimistoista opetustiloiksi ja uudet IV-konehuoneet

Kohteena olevan Diakoniaopiston kampuksen Aino-rakennuksen vanha osa on rakennettu kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa rakennettiin 4-kerroksinen Pappilaksi kutsuttu asuinrakennus vuonna 1925 suunnittelijoina arkkitehdit Magnus Schjerfbeck ja Selim Savonius. Vuonna 1935 rakennettiin arkkitehti Valter Jungin laatimien suunnitelmien mukaan Pappilan viereen 6-kerroksinen sairaanhoitajakoulu ja samassa yhteydessä Pappila korotettiin uuden koulurakennuksen korkuiseksi. Rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jossa vanha ja uusi osa eivät ole erotettavissa. Rakennusta ei ole suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla. Rakennus toimii opistorakennuksena.

Hankkeessa 6.kerroksen toimistohuoneiden tilalle rakennetaan luokkahuoneita. Esteetön sisäänkäynti toteutuu rakennuksen uudemman puolen pääsisäänkäynnin kautta ja hisseillä 6.kerrokseen. Uusien luokkatilojen lähin esteetön wc sijaitsee samassa kerroksessa rakennuksen uudemmalla puolella.

Nykyiset iv-konehuoneet ullakolla uusitaan. 6.kerroksen uusille

luokkatiloille rakennetaan erillinen iv-konehuone ullakolle.

Rakennuksen vesikate uusitaan nykyisen mallisella konesaumattulla peltikatteella. Vesikatolla olevien piippujen tilalle sijoitetaan uusia ilmanvaihtolaitteita, jotka muotoiltaan purettavien piippujen mukaan.

Hakija on toimittanut Pelastuslaitoksella läpikäydyn paloteknisen suunnitelman.

Kuuleminen

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

Hankkeen laajuus

Muutosalue 212 m²
Paloluokka P1

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään 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 rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

- aloittamisilmoitus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus

- loppukatselmus

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

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

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Hankkeeseen on nimettävä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava henkilö.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päättäjä

Hanna-Leena Rissanen
arkkitehti
puh. 310 26468

Liitteet

Valtakirja
Hankesuunnitelma

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 10.11.2017, 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 aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 24.11.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 25.11.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 25.11.2022. 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 LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuk-

sesta. 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.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	15-2213-17-B LP-091-2017-05038
Hakija	Asunto Oy Valpurintie 2
Rakennuspaikka	Meilahti, 091-015-0620-0002 Valpurintie 2
Pinta-ala	1331 m ²
Kaava	9318
Lainvoimaisuus	1988
Sallittu kerrosala	790 m ²
Rakennettu kerrosala	984 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue. Ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden vähimmäiseristävyyden liikennemelua vastaan on oltava Tukholmankadun puoleisella sivulla vähintään 38 dB ja muilla sivuilla vähintään 32 dB.
Pääsuunnittelija	Kauhanen Markku Juhani arkkitehti Ab Pen & Hammer Oy

Rakennustoimenpide Ullakkoasuntojen rakentaminen

Ullakkorakentamista koskevan alueellisen poikkeamispäätöksen nojalla rakennetaan kaksi ullakkoasuntoa.

Vuonna 1941 valmistuneen asuinkerrostalon suunnittelija on arkkitehti R. Lanste. Julkisivut ovat terasti-rapatut, erkkerit vaaleata julkisivutiiltä. Aumapäätyinen vesikatto on alueelle tyypillisesti punaista kattotiiltä. Rakennuksessa on kolme asuinkerrosta, joissa on yhteensä viisitoista asuntoa yhden porrashuoneen ympärillä, porrashuoneessa ei ole hissiä. Osin maanpäällisessä kellarissa sijaitsevat autotallit, väestönsuoja, huoneistokohtaisia kylmäkoko- meroita ja tekniset tilat. Kylmällä ullakolla on asuinhuoneistojen irtaimistovarastoja.

Etupiha on osa kadun varren yhtenäistä istutettua viheraluetta. Länsipuolen piha muodostuu asfaltoidusta ajoväylästä, joka palvelee myös naapuriyhtiötä, sekä viheralueesta ilman tonttia rajavia aitoja.

Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet -

kartalla kiinteistöön kohdistuu kaksi alueellista määritelmää.

Tukholmankadun puolella U5: "Tärkeä kaupunkinäköymä. Kadun puoleisiin kattopintoihin ei saa avata uusia ikkunoita tai niitä tulee avata vain harkitusti. Alueet eivät ole yhtenäisiä ja tilanne voi vaihdella rakennuksittain."

Rakennuksen itä- ja länsipuolella U6 "Alue edustaa kaavoitusperiaatteeltaan avointa tai puoliavointa korttelityyppiä. Kattopintojen eheys ja alueen arkkitehtuurin vähäeleisyys on keskeinen arvo. Ullakkorakentaminen tulee sovittaa alueen ominaisluonteeseen. Uusien ikkuna-aukkojen avaaminen edellyttää tarkkaa harkintaa."

Ullakon sisätilan vapaa korkeus katon harjan kohdalla ullakon lattiasta yläpohjan kantavan rakenteen alapintaan on 3,9 metriä.

Uudet ullakkoasunnot

Ullakolle rakennetaan kaksi läpi talon ulottuvaa asuntoa, kooltaan 52,8 m² ja 74,5 m². Uudet kattoikkunat ovat katon harjalla sijaitsevia kattolyhtyjä, jollaisia on alueen monissa rakennuksissa porrashuoneiden yhteydessä. Pihan puolelle avataan terassit, joiden kolmella sivulla on ikkuna. Terassit toimivat asuntojen varapoistumisteinä. Asuntoihin kulku ei ole esteetön, sisätiloissa esteettömyys pääosin toteutuu.

Asumisviihtyisyyttä parantavat toimenpiteet

Ullakkohankkeen yhteydessä rakennetaan pihalle nykyisen jäteaitauksen paikalle uusi viherkattainen jätekatos. Kellarin varastotila muutetaan ulkoiluvälinevarastoksi. Kellariin rakennetaan uusia irtaimistovarastoja ja entisiä järjestellään uudelleen. Osa nykyisestä kattilahuoneesta muutetaan pesulaksi.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion mukaan hanke kuuluu riskitasoluokkaan 1. Haitta-aineita ei ole havaittu. Hakemukseen on liitetty korjaus- ja muutostyön energiaselvitys, ääneneristävyysselvitys, hormiselvitys sekä työmaan kosteudenhallintaselvitys.

Lausunnot

Ullakkorakentamisen soveltuvuutta arvioiva kaupungin virastojen välinen työryhmä on käsitellyt hanketta 12.10. ja 14.11.2016 sekä

2.2.2017. Suunnitelmaa on kehitetty työryhmän edellyttämällä tavalla.

Tonttiosastolla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapuri osoitteessa Valpurintie 4 edellyttää, ettei rakennustyöstä aiheudu liiallista häiriötä ja etteivät purku- ja rakennustyöt vaurioita kiinteistön rakenteita. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Purku- ja rakennustöiden haitoista on kirjattu lupamääräys.

Hankkeen laajuus

Muutosalue 133 m²
Paloluokka P2

Lausunnot

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 23.08.2017
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään 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 rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Ennen kunkin työvaiheen toteuttamista tulee rakennusvalvonnan lupayksikköön toimittaa jätekatoksen suunnitelmat, kattoikkunoiden ja terassien detaljisuunnitelmat sekä tarkennettu piha- ja hu-
levesisuunnitelma.

Rakentamisen yhteydessä ennen uusien tilojen käyttöönottoa on varmistettava esimerkiksi ääneneristysmittauksin uusien tilojen ja olemassa olevien asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä ja rakentamisesta aiheutuvien pölyn, melun tai muiden vaikutusten vuoksi.

Uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen kuin yhtään ullakkoasuntoa hyväksytään käyttöön, on kaikkien luvassa esitettyjen toimenpiteiden oltava toteutettuina.

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

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille (Valpurintie 4).

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päättäjä Leena Makkonen
arkkitehti
puh. 310 37262

Liitteet Hakemus
Naapurin kuuleminen
Tonttiosaston lausunto
Hankeselvitys
Kokouspöytäkirja ja valtakirja
Naapurin huomautus
Ullakkotyöryhmän lausunnot

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 10.11.2017, 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 aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 24.11.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 25.11.2020 ja loppuunsaattettava viimeistään 25.11.2022. 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 LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuk-

sesta. 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.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	40-2822-17-A LP-091-2017-07361
Hakija	XXXXXXXXXX
Rakennuspaikka	Suutarila, 091-040-0183-0008 Yläkaskentie 3
Pinta-ala	1500 m ²
Kaava	11074
Lainvoimaisuus	2002
Sallittu kerrosala	375 m ²
Rakennettu kerrosala	166 m ²
Alueen käyttö	Erillispientalojen korttelialue (AO)
Pääsuunnittelija	Hyvärinen Timo Kalevi arkkitehti Arkkittehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky

Rakennustoimenpide Pientalon rakentaminen

Tontille rakennetaan kaksikerroksinen paritalo.

Rakennuksen julkisivut ovat vaaleata puuta ja katteena punainen peltikate.

Rakennuksen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on suunniteltu luiskavaraus, mikä katsotaan olevan riittävä järjestely maaston muodot ja korkeuserot huomioon ottaen.

Rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

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

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennuksen korkeus ylittää asemakaavan sallimasta 0,3 metriä. Perusteluna on se, että rakentamismääräykset edellyttävät entistä paksumpia ylä- ja alapohjaeristekerroksia.

Esitettyä poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus - asuinkerrosalaa 375 m²
- talous- ja autosuojatiloja 25 m² / asunto
- kylmää kuistitilaa, kasvihuonetta tms. enintään 10 % asemakaa-
vassa sallitusta kerrosalasta

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Ra- kenne- taan	Pure- taan	Yhteensä
asuinkerrosalaa	106	206		312
talousrakennuskerros- alaa	60			60
MRL 115 § 3 mom.		7		7

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 213 m²
Tilavuus 680 m³
Paloluokka P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 23.10.2017
Lausunnon tulos lausunto

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään 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 rakennus-

valvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päätäjä Sami Nurme
lupa-insinööri

Liitteet Hakemus
Naapurin kuuleminen
Lausunto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 10.11.2017, 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 aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 24.11.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 25.11.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 25.11.2022. 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 LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuk-

sesta. 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.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	44-2483-17-A LP-091-2017-00459
Hakija	As Oy Paasitie 20
Rakennuspaikka	Tammisalo, 091-044-0037-0011 Paasitie 20
Kaava	6464
Lainvoimaisuus	1970
Alueen käyttö	Kyseessä on 11.2.1957 rekisteröity hakijan omistama tontti. Omakotirakennusten korttelialue (Ao 2 II); arabialainen luku osoittaa asuntojen enimmäismäärän tontilla, roomalainen numero rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Erityisistä syistä voi maistraatti sallia, että tontille rakennetaan yksi tontin kerrosalaan laskettava talousrakennus, kuitenkin siten, että tontilla saa olla enintään kaksi rakennusta. - Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin ja puistoalueen rajasta on 5 m. Rakennusten enimmäiskorkeudet tontilla: 2-kerroksinen asuinrakennus 7.0 m, 1-kerroksinen asuinrakennus 5.0 m. - Autopaikkojen vähimmäismäärä Akr- ja Ao-korttelialueilla: 1 paikka/asunto.
Pääsuunnittelija	Ikonen Niilo Antti arkkitehti AVARRUS Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Kytketyn pientalon rakentaminen sekä kolmen maalämpökai- von poraaminen

Saaren koillisosassa Onnitilo-palvelukiinteistön naapurustossa rakennetaan pohjoiseen viettävälle rinteelle ketjutalo. Hankkeessa nojaututaan voimassa olevaan poikkeamispäätökseen sekä Tammisaloon asemakaavan muutosperiaatteisiin (2013). Toimenpide käsittää myös asuntoyhtiön pienen maanalaisen tekniikka- ja varastotilan sekä pysäköintipaikan tukimuureineen. - Lämpökai-
vot porataan kaikki siten, että etäisyyttä tontinrajoihin on enem-
män kuin 7,5 metriä.

Lisäselvitys Tontilla on runsaan neljän metrin korkeusero; itäisivulla kulmapis-
teistä ylempi on tasolla +17.78, alempi tasolla +13.50. Talossa
yläkerran lattia (+18.00) asettuu liki katutasoa (+17.7 / +17.80),
alakerta tontin keskimääräisen korkeuden tuntumaan (+15.00).

Maastoon osin upotettavaan päätyhuoneistoon (A) on sisäänkäynti molemmista kerroksista, muihin saapumispihan tasolta alakerrasta (B,C). Ensin mainitun yläkertaan tehdään olohuoneeseen liittyen parvi (A). Yksikerroksisin varastonivelin kytketyt asunnot edustavat tyyppiä 4h+kt+kh+sa+2wc; keittotila on osa olo- tai arkihuonetta. Liikennöitävän piha-alueen puolella makuutilat varustetaan ns. ranskalaisilla ikkunaovilla. - Julkisivut verhoetaan pystyllä rautavihtrillikäsitellyllä lehtikuusipaneelilla, vesikatto mustalla pystysaumatulla pellillä.

Hakija on toimittanut ympäristöselvityksen valokuvina ja piirrossarjoina: Uudishanketta on tarkasteltu osana katuvarren julkisivurivistöä (etelästä nähtynä) sekä korttelileikkauksessa (länneä katsottuna). Aineistoon kuuluvat korkeuskaavio ja rakennusoi-keuslaskelma kerrosalakaavioineen sekä pohjatutkimus, perustamistapalausunto, esitys koskien työmaan kosteudenhallintaa, lii-toskohtalausunto, talotekniset asiakirjat, energiaselvitys ja ener-giatodistus (ET-luokasta 'C').

Maalämpökaivot ovat asuntokohtaisia: yksi porataan pysäköinti-paikalle, toinen pihaterassin edustalle (A) ja kolmas eteläseinus-talle (C). Hakija on toimittanut maalämpökaivojen rakennetta-vuusselvityksen.

Paikalta on vuoden 2017 kuluessa purettu kolmen asunnon talo vuodelta 1963 (44-2493-16-P).

P o i k k e a m i s p ä ä t ö s

Poikkeamishakemuksesta 44-1005-17-S on maankäyttöjohtajan 29.8.2017 tekemällä päätöksellä HEL 2017-006035 T 10 04 01 hyväksytty ehdotus kytketyksi pientaloksi ja kolmeksi asunnoksi, joiden toteuttaminen vastaa tonttitehokkuutta $e=0,30$. Lisäksi on hyväksytty aputiloja rakennettavaksi enintään 16 % kerrosalasta. - Poikkeamisehtojen mukaan aputilojen tulee olla kylmiä tai puoli-lämpimiä, tontin rakennelmien etäisyyden naapuritonttien rajasta vähintään 5 m ja autopaikkojen määrän vähintään 1,25 ap/asunto. - Päätöksessä pitkälti noudatetaan Tammisalonsa- makaavan muutosperiaatteita; voimassa olevan kaavan edellyt- tämstä rakennuksen vähimmäisetäisyydestä naapuritontin ra- jaan tai rakennuksen enimmäiskorkeudesta ei kuitenkaan voida poiketa.

Kuuleminen

Naapurit (6) on rakennuslupahakemusta koskien 5.9.2017 tiedo- tettu ja kuultu rakennusvalvonnan toimesta mm. viitaten poik- keamispäätökseen ja sen jälkeisiin suunnitelmataarkistuksiin; poik- keamisasiassa naapurit oli kuultu kirjeellä 2.6.2017.

Huomautuksia esittivät naapurit osoitteiden Paasitie 9 ja 22/Mäntypaadentie 24 sekä Mäntypaadentie 26 tonteilta:

H u o m a u t u k s e t

Vastapäinen, ylärinteen puoleinen naapuri tontilta 44 036/6 sekä viereinen itäpuolen naapuri tontilta 44 037/13 kiinnittivät huomiota rakennusten korkeuteen sekä piirustusten päiväyksiin: Yleisesti huomautetaan, että rakennusten enimmäiskorkeus ei saa ylittää seitsemää (7) metriä miltään osin, sekä että kaikkien rakennelmien, mukaan lukien huoneistojen terassien, tulee olla vähintään viiden (5) metrin päässä naapuriyhtiöiden välisestä rajasta.

Viereinen alarinteen puoleinen naapuri tontilta 44 037/12 kiinnitti huomiota rakennusten korkeuteen, terassien etäisyyteen rajoista, maaston mahdolliseen muokkaukseen sekä piirustusten päiväyksiin: Naapuri katsoo, että taloissa on oltava matalampi harjakorkeus; kirjeissä tätä pidetään kaavamääräykseen viitaten rakennuksen keskikorkeutta oikeampana tarkastelutapana. Näkemystä perustellaan käytäntönä, jota huomauttajan mukaan alueella on noudatettu sekä toisaalta otaksutuilla, nähdyistä muurimaisuudesta seuraavilla varjostushaitoilla. Naapuri suhtautuu kielteisesti tontin vähimmäisetäisyydellä määritellyn sisäisen rakennusrajan ylittämiseen missään, millään rakenteilla tai terassilla.

H a k i j a n v a s t i n e

Hakijan selonteon mukaan poikkeamispäätöksen ehtoja noudattaen hakemussuunnitelmaan B- ja C-huoneisto-osia madallettiin 0,5 m; talon keskikorkeus näin jää vähäisemmäksi kuin 7 m. Samalla taloa on siirretty ylärinteen suuntaan lattiakorot säilyttäen; tällöin näiden suhde maastokorkoihin vastaavasti muuttui. Rakennusta myös lyhennettiin siten, että välimatkaa itä- ja länsirajoihin kertyy vähintään 5 m; poikkeamispäätöstä oli haettu ratkaisulla, jossa etäisyys olisi Tammisaloon asemakaavan muutosperiaatteiden mukaisesti ollut 4 m. Autopaikkoja toteutetaan neljä (3+1 ap) noudattaen edellytettyä muutosperiaatteen laskentäsääntöä 1,25 ap/asunto.

Hakijan selonteon mukaan lupahakemuksen suunnitelmalla pyritään samaan kuin alarinteen naapuri huomautuksellaan: Muurimaisen, varjostavan näkymän välttämiseksi talon hahmo on jäsennelty monimuotoisesti porrastuvaksi. Hakija myös toteaa rakennuksen olevan ylärinteen naapurin näkökulmasta tai katutasolta katsoen käytännössä yksikerroksisen korkuinen. Korkeuden muodostumista koskien hakija muistuttaa, että alueen vanhemman matalahkon rakennuskannan tapainen toteutus ei nykyisiä

määräyksiä ja -ohjeita noudatettaessa enää ole mahdollista. Korkeuden laskentaan liittyen hakija kohdistaa huomiota maastosta juontuviin mittaeroihin; alaräystäiden ja rinnemaan väli vaihtelee noin neljästä noin seitsemään metriin.

Hakijan laskelman perusteella rakennuksen keskikorkeus on 6,79 m, kun myös harjakaton päätykolmiot yläkärkineen lasketaan mukaan. Mikäli nämä jätettäisiin huomiotta, keskikorkeus hakijan mukaan jäisi mittaan 6,12 m. Vähäiset yksittäiset, seitsemää metriä korkeammalle nousevat ylärakenteet on suunniteltu mm. antamaan ulkoasuun talotyypille ominaista pienipiirteisyyttä. - Hakija on tutkituttanut varjostusta ja toimittanut tätä koskevan liitteen; selvityksen mukaan varjostushaitat kohdistuvat lähinnä kiinteistön omiin ulkoalueisiin. - Vastineessa todetaan tontin järjestelyitä tarkistetun siten, että pihaportaan (C) lepotasanne mitoitettiin kaupungin rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla.

Hakija on tehnyt huomauttajille lähemmin selkoa piirustusten päi- väysmerkinnöistä.

L u p a t a r k a s t e l u

Kuulemiskirjeessä todetusti kyse on yhdestä ketjutalosta, vaikka huomautusten laatijat ilmeisesti ovat nähneet ratkaisussa kolmen omakotitalon ryhmän.

(1)

Kiinteistöjen 44 036/6 ja 44 037/13 huomautuksen mukaan ase- makaavan korkeus- ja etäisyysvaatimuksista tulee pitää kiinni. Huomautus on periaatteellinen eikä sille esitetä haitta- tms. pe- rusteluita.

Tontin 44 036/6 omistajana on sanottu huomauttaja toisaalta 27.1.2010 hakenut rakennuslupaa 44-197-10-A suunnitelmalle, jonka mukaisen rakennuksen keskikorkeus 7,33 m poikkeaa kaa- van määräyksestä ja jossa autosuoja ylittää tontin sisäisen 5 met- rin rakennusalan rajan. Enimmäiskorkeuden ylityspäätösteeksi osin todettiin rinneratkaisu. Hakija itse kuuli naapurit; näistä esi- merkiksi kiinteistön 44 037/13 omistajalla tuolloin ei ollut huo- mautettavaa korkeuskysymykseen. Lupa myönnettiin 23.2.2010. - Kaupungin karttatietojen perusteella hanke sittemmin on toteutet- tu niin, että autokatosten etäisyydet tontinrajaan ovat 4,3 ja 2,1 metriä. Lisäksi luvan myöntämisen jälkeen on rakennettu varasto- ja jätesuoja tontinrajasta puolen metrin päähän. - Huomauttaneen asunto-osaakeyhtiön tontilla 44 035/4 osoitteessa Mäntypaadentie 16 esiintyy asuintaloissa (ratu:t 63'559, 63'560) samoin poikkeuk- sellisia korkeuksia (44-406-15-A).

Vastapäisen tontin 44 036/6 kaksikerroksiset rivi- ja paritaloasunnot sijaitsevat hakijan tonttia 44 037/11 ylävämmällä paikalla. Rivitalon (B) länsipäädyn nurkkapisteet ovat tasolla +19.60 ja paritalossa asuinkerrokset tasoilla +20.30 ja +23.30. Välimatkaa rivitalolle (B) ja suunnitellulle ketjutalolle kertyy noin 25 - 50 m. -- Korkeusasemat ja etäisyys huomioiden uudishankkeella ei arvioida olevan haitallista vaikutusta naapurin oloihin tai toimintaedellytyksiin tontillaan.

Viereisen tontin 44 037/13 rivitalo ja po. uudisrakennus asettuvat maastossa perätyksin. Rivitalon ikkunanäkymät suuntautuvat korttelin sisäosiin pohjois-luoteeseen sekä ylös Paasitielle etelä-kaakkoon. Rivitalon länsipääty on ikkunaton umpirakenne. -- Viime mainitusta johtuen suunnitellulla rakennuksella ei arvioida olevan huomattavampaa vaikutusta sanottuihin, rivitaloasunnoista avautuviin näkymiin tai yleisemmin naapuritontin olosuhteisiin, istuttamisedellytyksiin, käyttömahdollisuuksiin tms.. Sijainti samassa rakennusrivistössä vähentää mm. varjostusvaikutusta.

(2)

Kiinteistön 44 037/12 huomautuksen mukaan koko alueella on enimmäiskorkeus merkinnyt sanan varsinaisessa merkityksessä seitsemää metriä eikä keskikorkeutta; naapuri muistuttaa useiden viereisten 1950-60-lukujen naapuritalojen enimmäiskorkeuden olevan kattojen harjojen mukaan noin 7 metriä. Naapuri huomautustensa perusteella ei pidä hakemusasiakirjojen mukaista korkeuden laskentaperiaatetta oikeana. Samalla huomauttaja vaatii, että rakennusten enimmäiskorkeutta 7 metriä ei ylitetä missään kohdin.

Korkeus voidaan määrittää usein eri tavoin: Asetuksen mukaan rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta (MRA 58 §). Asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskien Ympäristöministeriö on opastanut määrittämään tarvittaessa rakennuksen harjan tai vesikaton ylimmän korkeusaseman (YM 12 2003).

Kun rakennus on muodoltaan erityinen, joudutaan korkeuden määrittämiseksi laskemaan julkisivujen alat ja jakamaan tämä luku rakennuksen piirillä, mistä saadaan keskikorkeus (YM 39 2003). Eritoten rinnetonteilla korkeuden määrittäminen keskikorkeuden laskelmaa käyttäen on yleinen rakennusvalvontojen noudattama käytäntö. Jo rakennusasetus tunsikin mittaus säännön, jonka mukaan rakennus voitiin jakaa osiin ja mittauksessa noudattaa maaston keskikorkeuslaskelmaa (RA 151 §). Kaavamääräyksen

mukaista 7 metrin maksimikorkeutta koskeneessa tapauksessa oikeus on päätöksellään vahvistanut, että rakennuksen korkeuden asemakaavan mukaisuuden arviointi voidaan perustaa keski-korkeutta osoittavaan laskelmaan (Helsingin hallinto-oikeus 15/0729/5); sanotussa tapauksessa asetuksen mukaisesti mitattu enimmäiskorkeus ts. paikoin ylittyy.

Asemakaavassa määrätyn rakennus- tai kattokorkeuden voi ylittää esimerkiksi vähäisiksi katsottavin päädyin, tornein sekä niihin verrattavin rakennuksen osin (MRA 59 §). Harjakattoisissa koh-teissa päätykolmiot on mahdollista jättää keskikorkeuslaskelmas-sa huomiotta, jos runkosyvyys jää selvästi talon pituutta vähäi-
semmäksi (YM 39 2003). -- Hakemussuunnitelman eteläsivulla ranskalaisten ovien (B,C) yläpuoliset 'räystäslasit' ovat rinnastet-tavissa asetuksen mainitsemiin, rakennuksen käyttötarkoitusta palveleviin niihin vähäisiin rakennelmiin, joilla rakennuksen enimmäiskorkeuden ylittäminen on sallittua. Sanottu asuinhuo-neiden valoaukkojärjestely on perusteltu muistaen suunnitellun ta-lon sijainti naapuritontin 44 036/6 alapuolisessa rinteessä siten, että lounaasta paistava aurinko jää naapurirakennuksen (ratu 56'422) taa.

Em. kiinteistön 44 036/6 toteutuneessa paritalossa Paasitie 9 (ra-tu 56'422) on korkeustarkastelu suoritettu samaan tapaan keski-korkeuslaskelmalla kuin huomautetussa hakemuksessa. Haetun ja myönnetyn luvan 44-197-10-A mukainen, enimmäiskorkeuden 7 metriä ylittävä suurin korkeus on katusivun mittaisen jakson noin 9 metriä.

Huomauttaneen kiinteistön 44 037/12 edustajat ovat ilmaisseet huolensa siitä, että uudishanke korkeudellaan luo naapurin talo-yhtiöön nähden varjostavan näkymän. Naapuri toisaalta ei pidä toimitettua varjostuskuvaa totuuden mukaisena ja kiinnittää huo-miota auringon kiertoradan mataluuteen syys- ja talvikausina. -- Lähtökohdiltaan huolestuminen on ymmärrettävää: Osoitteen Mäntypaadentie 26 talossa alakerran lattiataso on +11.20 ja ylä-kerran +13.82. Noin neljän metrin korkeusero uudishankkeen vastaaviin lattiakorkoihin on merkillepantava, mutta kuitenkin vä-häisempi kuin se noin viiden metrin ero, joka syntyy tontin 44 036/6 paritalon (ratu 56'422) ja suunnitellun uuden ketjutalon lat-tiakorkojen välille. Naapurin huomauttama seikka myös selittyy si-jainneilla: Korkeuseroa muodostuu, koska välimatkaa suunnitellul-ta rakennukselta huomauttaneen kiinteistön 44 037/12 asuntoihin kertyy noin 35 - 60 m (ratu 26'854). Lähemmäs, runsaan 20 met-rin etäisyydelle jäävä naapurin rakennus on seitsemän tallin auto-suoja (ratu 26'855).

Huomauttanut alarinteen naapuri tontilta 44 037/12 ilmoittaa suhtautuvansa kielteisesti vähimmäisetäisyydellä määritellyn tontin sisäisen rakennusrajan ylittämiseen millään rakenteilla tai terassilla. - Huomauttanut yhtiö toisaalta on hakenut ja vuonna 1965 saanut erillisen luvan 44-2331-65-C autotallipihan tukimuurirakennelmalle, joka portaineen on 20 metrin jaksolla välittä kiinni naapuritontin 44 037/4 rajassa.

Poikkeamisasiasta kuultaessa naapuri ilmoitti huolestuneisuutensa siitä, että uusissa huoneistoissa terassista muodostuisi näköalatasanteen kaltainen kokonaisuus huomauttajan pihapiiriin. - Suunnitellun uuden rakennuksen asuntojen (A,B) ulko-oleskelupaikkoja vastapäätä ovat naapurin tallirakennus katoksiineen sekä huoltotoimien autopiha ja pyykinkuivatuspaikka (44-1626-02-Z). Suunnitellun rakennuksen itäpäädyn huoneisto (C) on ainoa joka sijoittuu korttelinosan leikki- ja oleskelupihan piiriin kohdakkain naapurin rivitaloon nähden. Etäisyyttä eri taloissa olevien asuntojen välille jää noin 35 m. -- Rakennetussa ympäristössä tarvittavia suojaetäisyyksiä on selvitetty myös yksityisyyden kannalta: Tällöin on tarkasteltu esimerkiksi kuultujen äänten tavuymmäärrettävyyttä sekä erilaisten kasvonilmeiden tunnistettavuutta. Riittävänä näkösuojaetäisyytenä pidetään 30 metrin matkaa (Koivukylätutkimus 1968 ym.). Näkösuojaa tarjoavaa kasvillisuutta, aidakkeita tms. kaivataan, jos kohtisuoraan vastakkain asettuvat asuinrakennukset sijoittuvat toisiaan tätä lähemmäs.

Hakemussuunnitelman mukainen, ketjutalon asunnon (C) 1,2 metrin levyinen pihaoven porras kulkutasoiineen ei muodosta oleskelupaikaksi kalustettavissa olevaa, näköalatasanteen kaltaista kokonaisuutta. Rakennusala sen ulkopuolelta sivuava, enimmillään 0,55 metrin korkuinen sokkelivyöhykkeen järjestely ei myöskään ole poikkeamispäätöksen tarkoittama erillinen tontin rakennelma (HKRJ 18 §); kyseessä on asunnon varatiehen kuuluva rakennuksen porras.

Huomauttanut naapuri tontilla 44 037/12 on esittänyt epäilynsä siitä, voidaanko rakennusjärjestyksen nojalla alittaa kaavassa määriteltyä etäisyyttä. -- Lain selitysteoksessa todetaan rakennusala koskevan merkinnän ylittamisestä voitavan antaa määräyksiä kuntien rakennusjärjestyksissä. Jos ylitysmahdollisuudesta on säädetty rakennusjärjestyksessä, voidaan ylitys myös perustaa suoraan rakennusjärjestyksen asianomaiseen määräykseen (Maankäyttö- ja rakennuslaki, Rakennustieto 2014, 4. painos, 59 §). Helsingissä rakennusjärjestyksellä sallitaan rakennuksen ulottuminen asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen raken-

nusrajan yli mm. portain, kuistein, räystäsin, parvekkein ja rakennuksen muin vastaavin osin 1,2 metrillä (HKRJ 7 § 1.mom 2.kohta). Periaatetta on noudatettu jo 1950- ja 60-lukujen taitteessa, jolta ajalta suuri osa Tammisaloon rakennuskantaa on peräisin: Sisäasiainministeriön 1963 vahvistamassa Helsingin rakennusjärjestyksessä mm. määriteltiin, miten lähelle naapurikiinteistöä rakennusjärjestyksen nojalla tapahtuva tontin sisäisen rakennusalan ylitys voi ylittää: Parveke on saanut ylittää rakennusalan tontilla enintään 1,5 metrillä (RJ 27 §), mutta ei kuitenkaan ulottua 1,4 metriä lähemmäs naapuritontin rajaa (29 §). - Hakemussuunnitelmassa varatieportaalta hakijan vastineen mukaan on etäisyyttä huomauttaneen naapurin rajaan vähintään 3,80 metriä.

Lupakäsittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke riittävässä määrin soveltuu rakennuspaikalle ja on Helsingin maankäyttöjohtajan myöntämän lainvoimaisen poikkeamispäätöksen HEL 2017-006035 T 10 04 01 mukainen.

Tammisaloon asemakaavan muutosperiaatteissa (2013) todetaan kaupunginosalle luonteenomaiseksi vaihtelevat tyylit; tämän vuoksi ei sanottuihin periaatteisiin ole katsottu tarpeelliseksi sisällyttää rakennusten ulkoasua koskevia määräyksiä tai suosituksia. - Poikkeamispäätöksen ehtoja noudattavasta suunnitelmasta ei ole arvioitu juontuvan haittaa ympäristölle tai naapureille; näiden kommenttien perusteella tässä tapauksessa oli poikkeamispäätöksellä evätty mahdollisuudet Tammisaloon asemakaavan muutosperiaatteiden mukaisiin rakennuskorkeuteen (8 m) ja etäisyyteen tontinrajoista (4 m) sekä rakennusjärjestyksen mukaisten rakennelmien sijoittamiseen (HKRJ 18 §). Katsotaan luvan myöntäminen hakemussuunnitelman mukaiselle ratkaisulle perustelluksi myös alueen kiinteistönomistajien yhdenvertaisuus huomioon ottaen.

Rakennusoikeus

Kaavan mukaisesti tonttitehokkuusluku x tontin ala = $e \times A = 0,25 \times 1'067 \text{ m}^2 = 266,75 \text{ k-m}^2 = 267 \text{ k-m}^2$.
Lisäksi saa rakentaa autosuojan, jota ei lasketa tontin kerrosalaan ja jonka suuruus on enintään 30 m²/asunto.

Poikkeamispäätöksen mukainen, Tammisaloon asemakaavan muutosperiaatetta vastaava rakennusoikeus 320 k-m²; kerrosala / tontin ala = tonttitehokkuusluku = $320 \text{ k-m}^2 / 1'067 \text{ m}^2 = 0,30$.
Lisäksi saa rakentaa aputiloja enintään 51 m².

Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa

rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran (MRL 115 § 3 mom.).

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa	0	320	0	320
	lisäkerrosalaa	0	22	0	22
	Lisäkerrosala MRL 115 § 3 mom.	0	31	0	31
	Kellari	0	14	0	14
Autopaikat	Yhteensä	4			
	Rakennetaan	4			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	385 m ²
Tilavuus	1680 m ³
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Kantavat rakenteet RakMK:N osan E1 taulukon 6.2.1 sarakkeen 5, osastoivat taulukon 7.2.1 sarakkeen 6 ja pintarakenteet taulukon 8.2.2 sarakkeen P3 mukaisesti.

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään 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 rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Ennen aloituskokousta on purkamistöiden 44-2493-16-P loppukatselmuksen oltava pidettynä.

Aloituskokouksessa on työmaasuunnitelmaan liittyen tehtävä selkoa työn aikaisten haittojen minimoimisesta, mm. siitä miten estetään mahdollisen pölyn leviäminen ympäristöön. Poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuorimateitteitä. Aloituskokouksessa on samoin tehtävä selkoa katuvarren maisemallisesti merkittävän, säilytettäväksi edellytetyn peltäjän työmaa-aikaisista suojauksista.

Rakennesuunnitelmia toimitettaessa on erikseen tehtävä selkoa palo-osastoinneista yksityiskohtineen.

Piha- ja istutussuunnitelmaan sisältyen on toimitettava yksityiskohtapiirustus pysäköintipaikan maanpaineineistä kaiteineen ja pihaportaikkoineen.

Muu katselmus tulee pyytää rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön viranhaltijalta.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja osiltaan valvovat työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mikäli perustellusti haluttaisiin jossain kohdin menetellä toisin, on muutokselle etukäteen saatava suostumus rakennusvalvontapalveluista.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. - Tästä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan; yhteenveto on arkitoitava rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisedellytysten varmistamiseksi. Asiakirjat tulee liittää kvv-suunnitelmiin, joissa lämpöpumpun edellyttämä laitetekniikka esitetään.

Reikä on porattava paikkaan (kaivualueelle), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Kaupunkimittauspalveluilta tulee pyytää reikää koskeva sijaintikatselmus ennen kaivon peittämistä sen täsmällinen sijainnin selvittämiseksi. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneen antama tieto porareian pituudesta ja kaltevuudesta ilmoitetaan kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämiseksi.

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä niin, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineeksi olisi valittava jotain muuta kuin etyleeni- tai propyleeniglykoli tai metanoli.

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

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusta käyttöön otettaessa viimeistään tulee osoittaa yläkerän hätäpoistumisjärjestelyiden toimivuus.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Tässä on

mm. huomiotava palo-osastoinnit sekä poikkeamispäätöksen ehto, jonka mukaan aputilat nivelosissa tm. eivät voi olla lämmitettäviä.

Lähetetään päätösote tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille tonteilla 44 036/6, 44 037/13 sekä 44 037/12.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 118 §, 119 §, 125 §, 135 §; Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 7 §.

Päättäjä

Hannu Pyykönen
arkkitehti
puh. 310 26316

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Poikkeamispäätös
Rakennusoikeuslaskelma
Naapurin huomautuskirje
Korkeuskaavio
Vastine naapurin huomautuksiin

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 10.11.2017, 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 aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 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.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 24.11.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 25.11.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 25.11.2022. 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 LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuk-

sesta. 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.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	45-2810-17-A LP-091-2017-05731
Hakija	As. Oy Kissankellontie 13
Rakennuspaikka	Vartiokylä, 091-045-0038-0001 Kissankellontie 13
Pinta-ala	1772 m ²
Kaava	10835
Lainvoimaisuus	2001
Sallittu kerrosala	443 m ²
Alueen käyttö	Erillispientalojen korttelialue (AO)
Pääsuunnittelija	Vuojala Matti Yrjänä arkkitehti ARK-Y Oy

Rakennustoimenpide **Kolmen asuinpientalon ja kytkettyjen autokatosten rakentaminen**

Rakennetaan kolme hirsipintaista ja -runkoista pientaloa taloustiloineen ja autokatoksineen. Kate on konesaumapeltiä.

Kiinteistöllä olevalle vanhalle rakennukselle on haettu erillinen purkulupa tunnuksella 45-2062-17-P.

Rakennuksissa sisäänkäynti on esteetön ja maantasokerros on tilamitoitukseltaan esteetön selviytymiskerros.

Jätekatos/aitaus on suunnitelmissa sijoitettu riittävälle etäisyydelle tieliittymästä.

Rakennusten suunniteltu tehokkuusluokka on D (E-luku 184).

Kuuleminen Hakija on ilmoittanut kuudelle naapurille ja rakennusvalvontapalvelu on kuullut kahta naapuria hakemuksen vireille tulosta; molemmat ovat kuulleet vähäisen poikkeamisen johdosta.

Naapurikiinteistö 45038/36 huomauttaa, että roskakatos ei saa estää näkyvyyttä pihatieltä tullessa.

Poikkeamiset perusteluineen

Ylempi räystäs ylittää n. 300 mm kaavan mukaisen 7 m:n enimmäiskorkeuden.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että saadaan riittävästi lämmöneristettä yläpohjaan sekä riittävän korkeat sokkelit.

Poikkeaminen on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa.

Rakennusoikeuden ylitys 5 m²/rakennus johtuu siitä, että rakennukset on suunniteltu esteettömiksi.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus - 443 m²
- Lisäksi autotalleja, -katoksia tai muita asuntojen ulkopuolisia tiloja 25 % rakennusoikeudesta, josta lasi-, viher- ja kasvihuoneiden osuus 5 %

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		458		458
	autosuoja- ja varastotilaa		88		88
	Ulkoseinän 250 mm ylit.		6		6
Autopaikat	Rakennetut	6			
	Yhteensä	6			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 552 m²
Tilavuus 1780 m³
Paloluokka P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

RakMK E2, E4: Suojaustaso 1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 25.09.2017
Lausunnon tulos lausunto

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään 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 rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn

suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontapalvelusta ennen muutosten toteuttamista.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päätäjä

Anne Karppinen
Lupa-arkkitehti
puh. 310 26407

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Kerrosalakaavio

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 10.11.2017, 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 aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 24.11.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 25.11.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 25.11.2022. 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 LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuk-

sesta. 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.