

30.11.2017

Lupayksikön viranhaltijat ovat 30.11.2017 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 461-466

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 05.12.2017, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	4-3046-17-D LP-091-2017-08410
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Ruoholahdenkatu 21
Rakennuspaikka	Kamppi, 091-004-0167-0002 Ruoholahdenkatu 21
Pinta-ala	1926 m ²
Kaava	9207
Lainvoimaisuus	1986
Sallittu kerrosala	5780 m ²
Rakennettu kerrosala	9973 m ²
Alueen käyttö	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KT) sr-2 merkintä : suojeltava rakennus
Pääsuunnittelija	Haasmaa Esko Mikael arkkitehti Synopsis Architects Haasmaa Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Käyttötarkoituksen muutos

Vuonna 1956 kirjapainoksi alun perin rakennetun toimisto-liikerakennuksen alemmassa kellarikerroksessa olevat kaksi kerrosta korkeat varastotilat muutetaan liikuntasaliksi toimitettujen suunnitelmien mukaisesti. Rakennetaan uusi kahvikeittiö, inva-wc ja siivoustila. Palo-osastointia muutetaan.

Muutosalueen laajuus on 380 m².

Toimenpide ei muuta merkittäväällä tavalla historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta / ympäristöä.

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

Hankkeen laajuus

Muutosalue 380 m²
Paloluokka P1

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- 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.

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

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päättäjä

Markku Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26429

Liitteet

Valtakirja

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 05.12.2017, 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 aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarenkatu 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 19.12.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 20.12.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 20.12.2022. 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 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.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	9-3040-17-B LP-091-2017-02665
Hakija	Bostads Ab. Östra Allén 6 Asunto Oy.
Rakennuspaikka	Kaivopuisto, 091-009-0202-0009 Itäinen Puistotie 9
Pinta-ala	4495 m ²
Kaava	Asemakaava 11483
Lainvoimaisuus	2006
Rakennettu kerrosala	2586 m ²
Alueen käyttö	A/srs = Asuinrakennusten korttelialue, jota koskee rakennussuojelulain mukainen suojelupäätös. Aluetta saa käyttää myös yleishyödyllisiin kulttuuritarkoituksiin. Alueelle saa sijoittaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja tiloja. Alueella olevien rakennusten ulkonäkö ja -muoto tulee säilyttää. Pihapiiri puutarhoineen ja rakenteineen tulee säilyttää. Uusien piharakenteiden rakentamisesta on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
Pääsuunnittelija	Eriksson Patrick arkkitehti Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Aputilojen liittäminen asuinhuoneistoon ja käyttötarkoituksen muutos

Vuonna 1951 valmistuneen asuinkeuhustalon maanpäällisessä kellarissa sijaitseva talopesula, kuivaushuone ja käytävätila, yhteensä 34 m², liitetään viereiseen asuntoon ja muutetaan asunnon 19 asuinhuoneeksi ja varastotilaksi.

Taloyhtiö katsoo, ettei talopesulalle ole tarvetta, se on poistettu käytöstä useita vuosia sitten.

Muutostyön yhteydessä maanvarainen alapohja uusitaan ja kahta ikkunaa laajennetaan alaspäin.

Toimenpide ei muuta merkittäväällä tavalla historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta.

	Rakennuksen laajuustiedot on tarkistettu tämän luvan yhteydessä.
Lisäselvitys	Lupayksikön päällikkö on aiemmin myöntänyt rakennusluvut 9-2884-07-D ja 9-4117-C-94, jolla ko. maanpäällisen kellarin tiloja on liitetty yläpuoliseen asuntoon D 18-19. Em. rakennusluvilla on kellaritilaa otettu asuinkäyttöön 71 m2 laajuudelta. Em. muutostöiden jälkeen toteutunut kerrosala 2586. Nyt anottavassa luvassa kellaritilaa muutetaan asuintilaksi 34m2, joka on n 1,3 % koko tontin kerrosalasta.
Kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys ja sijainti huomioon ottaen.
Rakennusoikeus	Asemakaavassa on määriteltä rakennusala. Rakennusoikeutta ei ole rajattu.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa	2586	34		2620

Hankkeen laajuus

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
- palokatkosuunnitelma
- 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.

Kellaritilasta tulee teettää asiantuntijan laatima kuntotutkimus, jonka toimenpidesuosituksia tulee noudattaa.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päättäjä

Hannu Havas
arkkitehti
puh. 310 26348

Liitteet

Hakemus
Valtakirja

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 05.12.2017, 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 aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarenkatu 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 19.12.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 20.12.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 20.12.2022. 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 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.

RAKENNUSLUPA

Tunnus

17-2644-17-B

LP-091-2017-04714

Hakija

Suomen Messut Osuuskunta

Rakennuspaikka

Pasila, 091-017-0040-0007
Messuaukio 1

Pinta-ala

110204 m²

Kaava

11875

Lainvoimaisuus

2009

Sallittu kerrosala

168900 m²

Rakennettu kerrosala

174400 m²

Pääsuunnittelija

Davidsson Aki
arkkitehti
Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy

Messuhotellin peruskorjaus, jonka yhteydessä rakennetaan vesikatolle kuntosalilaajennus ja kattoterasseja, uudet tuulikaapit, poistumistieporras sekä kerrosalaan vaikuttavia muutoksia sisätiloissa.

Pohjoisen Gallerian vastaanottokylmiön rakentaminen ja hissin muutostyöt.

Julkisivut

Pääasialliset julkisivumateriaalit ovat hotellin laajennuksen sekä sisäänkäyntien muutosten osalta komposiittialumiini, maalattu pelti ja kirkas lasi.

Tontin käyttö

Tontin käyttöön ei aiheudu merkittäviä muutoksia hankkeen johdosta.

Esteettömyys

10.kerroksen laajennuksen yhteyteen on sijoitettu esteetön wc-tila.

Selvitykset

- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontaan lupahakemuksen yhteydessä.

- Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys on toimitettu.

- Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettu

Kuuleminen Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys ja sijainti huomioon ottaen.

Poikkeamiset perusteluineen

Messuhotellin peruskorjauksen poikkeamiset
Poiketaan Rautatieläisenkadun puoleisen julkisivupinnan ja kattopinnan leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta. Rakennettava kuntosalilaajennus ylittää määräyksen mukaisen korkeusaseman +45.805(muunn. N2000). Kuntosalilaajennuksen osalta leikkauskohdan ylin korkeusasema on +49.805(N2000). Ylitystä voidaan pitää MRA 59§:n mukaisena rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevana vähäisenä ylityksenä, kun tarkastelleen kaavaa ja olemassa olevaa rakentamista kokonaisuutena.

Poiketaan tontin sisäisen osa-alueen rajan ylityksellä. IV-kanavan laajennus pohjoisella julkisivulla ylittää kaavan määrittämän osa-alueen rajan. Pääkeittiön rasvakanavan poiston saaminen mahdollisimman korkealle pienentää ympäristöön kohdistuvaa hajuhaitan mahdollisuutta. Ylitys on Helsingin rakennusjärjestyksen 7§ 3. kohdan mukainen tontin sisäisen rakennusrajan tarpeen mukainen ylittäminen teknisellä laitteella, josta ei aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
matkailua palvelevien rakennusten kerrosalaa	100942	178		101120

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	391 m ²
Tilavuus	793 m ³
Muutosalue	18140 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 1.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksiin:

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
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- Ääneneristys selvitys

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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun ja työtä johtamaan on hyväksytty vastaava työnjohtaja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän kosteudenhallinnasta vastaava henkilö on nimettävä sekä laadunvarmistus selvitys kosteudenhallinnan osalta on esitettävä rakennusvalvontaan ennen purku- ja rakennustöiden aloittamista.

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

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

Pelastusviranomaisen kommentit palotekniseen suunnitelmaan on otettava huomioon toteutuksessa.

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

Julkisivuissa käytettävän lasin tulee olla väritöntä kirkasta lasia.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päättäjä

Aarno Alanko
arkkitehti
puh. 310 26474

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 05.12.2017, 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 aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarenkatu 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 19.12.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 20.12.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 20.12.2022. 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 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.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	22-3003-17-B
	LP-091-2017-07211
Hakija	VR-Yhtymä Oy
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-0392-0002 Aleksis Kiven katu 21
Pinta-ala	750 m ²
Kaava	12087
Lainvoimaisuus	2012
Sallittu kerrosala	920 m ²
Rakennettu kerrosala	920 m ²
Alueen käyttö	KTY/s

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas ympäristö, joka on säilytettävä. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Pääsuunnittelija	Virkkunen Milja arkkitehti Optiplan Oy
-------------------------	--

Rakennustoimenpide Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos hotelliksi

Kohde on Valtion Rautateiden vuonna 1901 valmistunut 1-portainen toimistorakennus, jossa on 2 kerrosta ja toimistotilaksi muutettu ullakko. Rakennuksen on suunnitellut Bruno F. Granholm. Voimassa olevassa asemakaavassa (12087) vuodelta 2011 rakennuksella on merkintä sr-1, jonka määräyksissä suojelu kohdentuu niin rakennuksen julkisivuihin kuin tärkeimpiin sisätiloihin ja rakenteisiin sekä rakennusosiin.

Rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan toimistosta hotelliksi, johon tulee 27 hotellihuonetta. Hotelli toimii osana viereisen tontin (Aleksis Kiven katu 23) tiloihin saneerattavaa hotellia. Hotellihuoneista 20%:iin tehdään keittomahdollisuus. Rakennuksen muuttamisessa hotellitoimintaan soveltuvaksi säilytetään mahdollisimman paljon vanhoja rakenteita.

Julkisivua ennallistetaan palauttamalla alkuperäiset ikkuna-aukot. Vanhat puuikkunat pääosin kunnostetaan ja aiemmin umpeen muurattuihin ikkuna-aukkoihin asennetaan vanhan kaltaiset puuikkunat. Julkisivuun jälkikäteen tehdyt kulkuaukot umpeutetaan. Porrashuone maalauksineen säilytetään. Porrashuonekaiteita parannetaan paremmin turvallisuusmääräykset täyttäväksi.

Katon pihanpuoleiselle lappeelle rakennetaan uusi kattolyhty vanhojen kattolyhtyjen väliin. Vesikatto rakennetaan uudestaan vanha muoto ja materiaalit säilyttäen. Rakennuksen kaakkoispäätyyn rakennetaan hotellitoiminnan vaatimaan toiseen uloskäyntiin liittyen parvekkeet kerroksista poistumista varten sekä katettu teräsporras.

Hakija on toimittanut hakemuksen liitteeksi rakennushistoriallisen selvityksen, paloteknisen suunnitelman, haitta-ainekartoituksen ja kuntoarvion sekä kantavuusselvityksen.

Rakennuksen kantavat seinät ovat kahden kiven umpitiiliseiniä ja välipohjat ovat puurakenteisia. Hankkeessa rakennuksen huonokuntoiset puiset välipohjat, osa vanhoista väliseinistä, alapohja, yläpohja ja vesikatto puretaan. Kuntoarvion mukaan puurakenteinen alapohja on kärsinyt kosteusvaurioita ja puurakenteiset välipohjat sisältävät eloperäistä täytettä, notkuvat, eivätkä täytä ääneneristysvaatimuksia. Vesikatto on huonokuntoinen ja kärsinyt useista vesivuodoista. Alapohja tehdään betonirakenteisena. Uudet puiset välipohjat toteutetaan molemmin puolin EI60 rakentein. Hotellihuoneiden väliset rakenteet sekä hotellihuoneiden ja sisäisten käytävien väliset rakenteet toteutetaan EI30 rakenteilla.

Kaupunkisuunnitteluviraston antaman kannanoton mukaan varapoistumistien (=toisen uloskäynnin) sijoittaminen rakennuksen kaakkoispäätyyn on vastoin asemakaavassa annettua suojelumääräystä. Kaavoittajan kannanottona todetaan, että varapoistumistien sijoittaminen on mahdollista sillä ehdolla, että portaan ylätasannetta ei kateta, koska katos muuttaa kaavoittajan mukaan arkkitehtuurin ominaispiirteitä suojelumääräyksen vastaisesti.

Museovirastoa on kuultu suunnittelun kaikissa vaiheissa. Erityisen tärkeinä sisätiloina Museovirasto pitää lausunnossaan porras-huonetta, johon kuuluvat konepajan historiasta kertovat kattomaa-laukset, sekä käytävätiloja. Jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa Museovirasto korostaa sisätilojen erityispiirteitä huomioivia korjaustapoja. Rakennuksen kaakkoisjulkisivulle esitettyä varapoistumistien (=toisen uloskäynnin) porrasta Museovirasto pitää mah-

dollisena, jos käyttötarkoituksen muutos sitä edellyttää. Portaon tulee olla mahdollisimman yksinkertainen ja konepaja-alueen ominaispiirteisiin sopiva ratkaisu. Portaon ylätasanteelle esitettyä katosta tulee Museoviraston lausunnon mukaan tarkoin harkita, koska katos korostaa muutosta julkisivussa.

Kaavoittajan kannanoton mukaan varapoistumistien sijoittaminen päätyyn on vastoin kaavassa annettua suojelumääräystä, mutta hotellitoiminnan vaatima toinen poistuminen edellyttää portaon rakentamista. Portaon kattamista on tarkoin harkittu. Itsenäinen poistuminen hätätilanteessa mm talvioloissa ei ole mahdollista ilman portaon kattamista Poistumisen mahdollistamiseksi kaikissa olosuhteissa portaon tulee olla katettu.

Rakennusta ei saada esteettömäksi. Rakennuksen julkisivut on suojeltu kaavamääräyksellä. Esteettömyyden toteuttamiseksi tarvittaville ratkaisuille kuten luiskille ei ole luontevia sijoituspaikkoja. Rakennukseen sijoittuva hotelli on osa viereisen rakennuksen (Aleksis Kiven katu 23) hotellia, joka on esteetön. Ensimmäisen kerroksen ja ullakon välille rakennetaan konehuoneeton sanee-raushissi, jossa on saranaovi, eikä oviaukon vapaa leveys täytä esteettömyysvaatimuksia.

Ullakkotiloihin sijoitetaan uusi IV-konehuone ja käyttötarkoituksen muutoksen takia painovoimainen ilmanvaihto muutetaan koneelliseksi varustettuna tuloilman jäähdytyksellä sekä lämmöntalteenotolla. Alustatila varustetaan omalla koneellisella tuuletuksella / radonpoistolla. Vesi- ja viemäri sekä lämmitysputkistot uusitaan. Rakennus liitetään viereisen tontin 22393/1 (Aleksis Kiven katu 23) hotelliin tuleviin yhteisiin lämmönjako- ja kaukokylmäkeskukseen sekä HSYn vesiliittymään. Alueidenkäytön ja -valvonnan yksikkö on antanut suostumuksen sijoittaa tarvittavat rakenteet Konepajanportin katualueelle.

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan toiseksi vaativimpaan luokkaan R2 (1-3) kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan hankkeessa on vaativat pohjarakennusolosuhteet. Hakija on toimittanut myös rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvion, jonka mukaan hanke kuuluu riskitasoluokkaan R2 (1-3).

Hakija on toimittanut alustavan rasitesopimuksen koskien jätehuoneen yhteiskäyttöraositetta, kunnallisteknisiä liittymiä sekä pysyvien ja väliaikaisten autopaikkojen sijoitusjärjestelyitä korttelin 22393 tontin 1 (Aleksis Kiven katu 23) rakennuksen kanssa.

Kaavoittaja on myöntänyt luvan tontilla väliaikaiseen paikoitukseen ennen kaavanmukaisten pysyvien autopaikkojen valmistumista yhteisesti korttelin 22393 tontin 1 (Aleksis Kiven katu 23) kanssa. Näistä 8 autopaikkaa sijoittuu väliaikaisesti kohteen alueelle. Lopulliset kaavanmukaiset autopaikat sijoittuvat konepaja-alueella sähköjunahalliin rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jonka valmistumiseen asti väliaikaiset paikat ovat käytössä.

Kuuleminen

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

Naapuri 12-376-17 (Aleksis Kiven katu 52-54) on esittänyt huolen ravintolatoiminnan mahdollisesta häiriöstä ympäristöön. Naapuri 12-392-4 (Aleksis Kiven katu 19 B) edellyttää, ettei uusi hotelli-käyttö aiheuta naapuritontille huolto- / autoliikennettä ja korostaa Konepajanraittia kevyen liikenteen väylänä voimassa olevan asemakaavan mukaan.

Ravintolatoiminta on kaavanmukaista toimintaa. Kaavoittaja on myöntänyt luvan tontilla väliaikaiseen paikoitukseen ennen kaavanmukaisten pysyvien autopaikkojen valmistumista yhteisesti korttelin 22393 tontin 1 (Aleksis Kiven katu 23) kanssa. Näistä 8 autopaikkaa sijoittuu väliaikaisesti kohteen alueelle.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamisina hakija on ilmoittanut uuden varatieportaan, parvekkeet sekä katoksen kaakkoisjulkisivussa poiketen kaavassa annetusta suojelumääräyksestä. Rakennettava toinen uloskäytävä ei täytä kaikkia uloskäytävän määritelmiä (etenemä ja nousu).

Hakija perustelee poikkeamaa hotellitoiminnan vaatimuksella toisesta poistumisesta. Porras on sopeutettu suojeltuun julkisivuun, jolloin etenemä ja nousu portaassa poikkeaa vaaditusta. Portaan kattaminen on edellytys itsenäiselle poistumiselle kaikissa tilanteissa, jolloin kattaminen on välttämätöntä. Katos on suunniteltu mahdollisimman pieneksi ja toteutustapa noudattaa vanhaa rakennustapaa.

Välipohjan EI60 luokkaan suojattu kantava materiaali on puuta, vaikka kohde vertautuu nykyääräyksissä paloluokkaan P1.

Hakija perustelee poikkeamia kaavassa annetun suojelumääräyksen toteuttamisella.

Tontilla sallittu kerrosala 920 m² ylittyy 8,5 m²:llä.

Poikkeamia ja kerrosalan ylitystä voidaan pitää vähäisinä eikä niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille, eikä naapureilla ole ollut näistä huomautettavaa.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	Hotellirakennus	920	8		928
Autopaikat	Yhteensä	4			
	Rakennetaan	4			
Hankkeen laajuus					
Muutosalue	928 m ²				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Museoviraston lausunto				
Lausunto pvm	31.10.2017				
Lausunnon tulos	ehdollinen				
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto				
Lausunto pvm	09.11.2017				
Lausunnon tulos	ehdollinen				

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
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- purkusuunnitelma
- tuentasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonalta:

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

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

Hakijan tulee pääsuunnittelijan edustajan avustamana perehdyttää työmaan henkilöstö rakennuksen suojeluarvoihin ennen töiden aloittamista. Työmaan koordinointiin ja valvontaan on panostettava, jotta säilytettäväksi aiotut rakennusosat säilyvät vauriotta rakennustöiden ajan. Hakijan tulee mahdollistaa pääsuunnittelijalle riittävät resurssit työmaa-aikaista valvontaa ja ohjausta varten. Urakoitsijoilta aliurakoitsijoihin on vaadittava asian mukaista erityistä pätevyyttä sekä hyvää perehdyttämistä kohteeseen ja hankkeeseen.

Purkutöitä ei saa aloittaa, ennen kuin purku- ja tuentasuunnitelma on toimitettu rakennusvalvonalle.

Ennen purkutöiden aloittamista tulee säilyvät rakenteet ja rakennusosat suojata. Suojauksissa tulee noudattaa Museoviraston laatimassa ohjeessa Rakennusosien työmaa-aikainen suojaus esitettyjä periaatteita. Suunnitelmat suojauksista tulee esittää Museovirastolle ja ennen purkutyön aloittamista tulee suojauksista

järjestää katselmus, johon kutsutaan Museoviraston, hakijan ja urakoitsijan edustajat sekä pääsuunnittelija. Purkutöitä ei saa aloittaa ennen kuin suojaukset on katselmuksessa hyväksytty.

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

Rakenteiden ja maaperän sisältämät mahdolliset haitta-aineet sekä näistä johtuvien toimenpiteiden laajuus varmistuu vasta purkutöiden yhteydessä. Edellä mainituista asioista pitää toimittaa laadunvarmistussuunnitelma rakennusvalvontavirastoon ennen aloituskokousta.

Erityismenettelyä edellytetään rakenteellisen turvallisuuden ja rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskiarvion perusteella (riskitaso toiseksi vaativin luokka R2 (1-3)). Suunnitelmien ulkopuolinen tarkastus tarvitaan seuraaville suunnitelmille: purkuvaiheen rakennuksen työnaikainen stabiliteetti, pohjarakenne ja rakennusfysiikka. Ulkopuolinen tarkastaja / tarkastajat hyväksytään rakennusvalvonnassa.

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

Ennen uusien ikkunoiden asentamista on pidettävä mallihyväksyntä, jossa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Mallihyväksynnässä on paikalla pääsuunnittelijan lisäksi hakijan ja urakoitsijan edustajat sekä Museoviraston edustaja. Rakennusvalvonnan lupaosaston edustajalle tulee toimittaa valokuvin varustettu mallihyväksyntäpöytäkirja.

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

Keskeisimmistä sisätiloista tulee teettää väritutkimukset jatkosuunnittelun tueksi. Vesikaton, ikkunoiden ja muiden julkisivuyksityiskohtien väriyssuunnitelma tulee ratkaista yhteistyössä Museoviraston kanssa ja hyväksyttävä rakennusvalvonnalla.

Aloituskokoukseen kutsutaan Museoviraston edustaja.

Toteutussuunnittelussa tulee huomioida konepaja-alueesta laaditut korjaustapa- ja suunnitteluohjeet.

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on nimettävä kosteudenhallinnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) ennen aloituskokouksen koollekutsumista.

Ajo väliaikaisille autopaikoille tulee ohjata liikennemerkein suoritusta reittiä.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan Museovirastolle sekä huomautukset tehneille naapureille.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 a-g §, 118 §, 125 § ja 133 / 135 §, 171 §, 172 § ja 175 §

Päätätjä Hanna-Leena Rissanen
arkkitehti
puh. 310 26468

Liitteet Rakennusoikeuslaskelma
Rasitesopimus
Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
Museoviraston lausunto
Hankesuunnitelma

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 05.12.2017, 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 aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarenkatu 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 19.12.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 20.12.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 20.12.2022. 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 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.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	22-3004-17-B
	LP-091-2017-07210
Hakija	VR-Yhtymä Oy
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-0393-0001 Aleksis Kiven katu 23
Pinta-ala	2424 m ²
Kaava	12087
Lainvoimaisuus	2012
Sallittu kerrosala	5725 m ²
Rakennettu kerrosala	5730 m ²
Alueen käyttö	KTY/s

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas ympäristö, joka on säilytettävä. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Pääsuunnittelija	Virkkunen Milja arkkitehti Optiplan Oy
-------------------------	--

Rakennustoimenpide Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos hotelliksi

Kohteen vanhempi osa on Valtion rautateiden vuonna 1921 valmistunut, 2-portainen toimistorakennus "ruokala", jossa on 3 kerrosta, puolikerros, kellari ja ullakko. Rakennuksen on suunnitellut Axel Åberg. Uudempi osa kokonaisuutta on 2-portainen Bertel Gripenberg & Co:n suunnittelema toimistorakennus vuodelta 1981, jossa on 3 kerrosta, puolikerros, kellari ja ullakko. Vanhempi ja uudempi osa on rakennettu yhteen ja niillä on yhteinen porras. Voimassa olevassa asemakaavassa (12087) vuodelta 2011 ruokala-rakennuksella on sr-1 suojelumerkintä, jonka määräyksissä suojelu kohdentuu niin rakennuksen julkisivuihin kuin tärkeimpiin sisätiloihin ja rakenteisiin sekä rakennusosiin.

Kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan toimistosta hotelliksi, johon tulee 122 hotellihuonetta. Hotelli toimii osana viereisen tontin

(22393/2, Konttori, Aleksis Kiven katu 21) tiloihin saneerattavaa hotellia. Ruokalan kellariin ja ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu ravintolatiluja.

Rakennuksen muokkaamiseksi hotellitoimintaan soveltuvaksi on pyritty mahdollisimman pienin muutoksin ja ruokalassa vanhoja rakenteita säilyttäen. Ruokalan kantavat seinät ovat kahden kiven umpitiiliseiniä ja välipohjat puurakenteisia. Ruokalan puiset välipohjat kunnostetaan; välipohjien pintarakenteet uusitaan sekä kaikki välipohjien orgaaninen materiaali poistetaan. Osa vanhoista väliseinistä puretaan. Alapohjat kunnostetaan kapillaarikatkoisena maanvaraisena alapohjana. Vanhat puuikkunat kunnostetaan ja osa uudisikkunoista korvataan vanhan mallisilla puuikkunoilla. Koillisjulkisivulle tehdään 2 uutta luiskaa sekä uudet sisäänkäyntikatokset. Kaakkoisjulkisivulle, ravintolan sisäänkäynnin yläpuolelle rakennetaan teräksinen katos.

Toimisto-osan seinät ovat kantavia betoniseiniä ulkokuorena paikalla muurattu punatiili ja välipohjat ontelolaattoja. Toimiston puuikkunat korvataan uusilla puu-alumiini-ikkunoilla. Kellarikerroksessa ikkunoita laajennetaan varateiksi. Toimistopuolen ullakko-kerrokseen palautetaan terassiparveke.

Hotellihuoneista 20%:iin tehdään keittomahdollisuus. Hotellihuoneet osastoidaan korkeampaan luokkaan EI30. Porrashuonekaita parannetaan paremmin turvallisuusmääräykset täyttäviksi.

Rakennus korjataan esteettömäksi. Ruokalan kellarin ja neljännen kerroksen välille rakennetaan uusi konehuoneeton, esteetön hissi porapaalujen varaan. Toimisto-osaan uusitaan hissi vanhaan hissikuiluun. Hotellin pääsisäänkäynnin (toimisto-osa) yhteyteen asennetaan sisäpuolinen porrastin katutasen ja ensimmäisen kerroksen välille. Pienemmät tasoerot hoidetaan luiskayhteyksillä. Esteettämiä hotellihuoneita on yhteensä 10 kpl. Esteettämiä WC-tiloja on yhteisissä tiloissa sekä ravintolan yhteydessä.

Väestönsuojien (2 kpl) tekniset järjestelmät kunnostetaan. Väestönsuojien kohdalle julkisivulinjaan tehdään yhteensä 4 kpl sortumankestäviä ilmanottoputkia.

Ruokalan IV-konehuonetta laajennetaan ullakkotiloissa. Toimisto-osan vesikatolla olevaa konehuonetta laajennetaan. Uudet IV-koneet varustetaan tuloilmanjäähdytyksellä ja glykolilämmöntalteenotolla. Vesi- ja viemäri sekä lämmitysputkistot kokonaisuudessaan uusitaan.

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan toiseksi vaativimpaan luokkaan R2 (1-3) kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan hankkeessa on vaativat pohjarakennusolosuhteet. Hakija on toimittanut myös rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvion, jonka mukaan hanke kuuluu riskitasoluokkaan R2 (1-3).

Hakija on toimittanut alustavan rasitesopimuksen koskien jätehuoneen yhteiskäyttöä, kunnallisteknisiä liittymiä sekä pysyvien ja väliaikaisten autopaikkojen sijoitusjärjestelyitä korttelin 22393 tontin 1 (Aleksis Kiven katu 23) rakennuksen kanssa.

Kaavoittaja on myöntänyt luvan tontilla väliaikaiseen paikoitukseen ennen kaavanmukaisten pysyvien autopaikkojen valmistamista yhteisesti korttelin 22393 tontin 2 (Aleksis Kiven katu 21) kanssa. Näistä 17 autopaikkaa sijoittuu väliaikaisesti kohteen alueelle. Lopulliset kaavanmukaiset autopaikat sijoittuvat konepaja-alueella sähköjunahalliin rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jonka valmistumiseen asti väliaikaiset paikat ovat käytössä. Kaavoittajan lausunnon mukaan kaksi esteetöntä autopaikkaa saa jäädä tontille osoitettuun kohtaan sekä huoltoruutu huoltokäyntejä varten ehdolla, että ne eivät kasvata kaavan enimmäisnormin mukaisia autopaikkoja pysäköintilaitoksiin sijoitettuna.

Hakija on toimittanut hakemuksen liitteeksi rakennushistoriallisen selvityksen, paloteknisen suunnitelman, haitta-ainekartoituksen ja kuntoarvion sekä rakennettavuusselvityksen.

Ympäristöterveysyksikkö on antanut lausunnon hotellitoimintaan majoitushuoneistojen pintamateriaalien puhdistettavuutta ja hotellihuoneiden akustisia ominaisuuksia koskien. Elintarviketurvallisuusosasto ei löytänyt lausunnossaan huomautettavaa.

Museovirastoa on kuultu suunnittelun kaikissa vaiheissa. Erityisen tärkeinä sisätiloina Museovirasto pitää lausunnossaan porrashuonetta sekä ruokalatilaa. Jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa Museovirasto korostaa sisätilojen erityispiirteitä huomioivia korjaustapoja.

Kuuleminen

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

Naapuri 12-376-17 (Aleksis Kiven katu 52-54) on esittänyt huolen ravintolatoiminnan mahdollisesta häiriöstä ympäristöön. Naapuri 12-392-4 (Aleksis Kiven katu 19 B) edellyttää, ettei uusi hotelli-käyttö aiheuta naapuritontille huolto- / autoliikennettä ja korostaa

Konepajanraittia kevyen liikenteen väylänä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Ravintolatoiminta on kaavanmukaista toimintaa. Kaavoittaja on myöntänyt luvan tontilla väliaikaiseen paikoitukseen ennen kaavanmukaisten pysyvien autopaikkojen valmistumista yhteisesti korttelin 22393 tontin 1 (Aleksis Kiven katu 23) kanssa. Näistä 15 autopaikkaa sijoittuu väliaikaisesti kohteen alueelle.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Hakija on ilmoittanut poikkeamisina, ettei osa uloskäytävistä täytä nykyistä vaatimusta leveyden suhteen. Ruokalan 3.krs:seen tehdään toinen n. 1000 mm leveä uloskäynti ruokalan 4.krs:seen. Ruokalan 4.krs:sta osoitettava toinen uloskäynti toimistupuolen 4.krs:seen kapenee uuden uloskäynnin vuoksi leveydeltään 1000 mm:iin. Hotellihuoneiden sisäisistä käytävistä toinen poistuminen kulkee 1. ja 4. kerroksessa toisen palo-osaston kautta. Poistumismatka 32 metriä kellarin toisesta väestönsuojasta ylittää sallitun.

Lisäksi hakija on ilmoittanut poikkeamisina ruokalan 3.krs:n 6 hotellihuoneen korkeuden, joka on n. 2200 mm sekä ruokalan kellarin ravintolatilaa johtavan luiskan, joka on sisällä 5% ja ulkona 8% kaltevuudeltaan.

Tontilla sallittu kerrosala 920 m² ylittyy 26,4 m²:llä.

Hakija perustelee poikkeamia hotellitoiminnan sijoittumisella suojeltuun korjausrakennettavaan kiinteistöön.

Poikkeamia ja kerrosalan ylitystä voidaan pitää vähäisinä eikä niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille, eikä naapureilla ole ollut näistä huomautettavaa

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
Hotellirakennus	5730	21		5751

Autopaikat Yhteensä 23
Rakennetaan 23

Hankkeen laajuus

Muutosalue 5730 m²
Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Museoviraston lausunto
Lausunto pvm 31.10.2017
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 14.11.2017
Lausunnon tulos ehdollinen

Lausunnon antaja Elintarviketurvallisuusosasto YKE / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm 10.11.2017
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Ympäristökeskus (Ympäristöterveysosasto)
Lausunto pvm 10.11.2017
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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- 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.

Hakijan tulee pääsuunnittelijan edustajan avustamana perehdyttää työmaan henkilöstö rakennuksen suojeluarvoihin ennen töiden aloittamista. Työmaan koordinointiin ja valvontaan on panostettava, jotta säilytettäväksi aiotut rakennusosat säilyvät vauriotta rakennustöiden ajan. Hakijan tulee mahdollistaa pääsuunnittelijalle riittävät resurssit työmaa-aikaista valvontaa ja ohjausta varten. Urakoitsijoilta aliurakoitsijoihin on vaadittava asian mukaista erityistä pätevyyttä sekä hyvää perehdyttämistä kohteeseen ja hankkeeseen.

Ennen purkutöiden aloittamista tulee säilyvät rakenteet ja rakennusosat suojata. Suojauksissa tulee noudattaa Museoviraston laatimassa ohjeessa Rakennusosien työmaa-aikainen suojaus esitettyjä periaatteita. Suunnitelmat suojauksista tulee esittää Museovirastolle ja ennen purkutöiden aloittamista tulee suojauksista järjestää katselmus, johon kutsutaan Museoviraston, hakijan ja urakoitsijan edustajat sekä pääsuunnittelija. Purkutöitä ei saa aloittaa ennen kuin suojaukset on katselmuksessa hyväksytty.

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

Rakenteiden ja maaperän sisältämät mahdolliset haitta-aineet sekä näistä johtuvien toimenpiteiden laajuus varmistuu vasta purkutöiden yhteydessä. Edellä mainituista asioista pitää toimittaa laadunvarmistussuunnitelma rakennusvalvontavirastoon ennen aloituskokousta.

Erityismenettelyä edellytetään rakenteellisen turvallisuuden ja rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskiarvion perusteella (riskitaso toiseksi vaativin luokka R2 (1-3)). Suunnitelmien ulko-

puolinen tarkastus tarvitaan seuraaville suunnitelmille: pohjara-
kenne ja rakennusfysiikka. Ulkopuolinen tarkastaja / tarkastajat
hyväksytetään rakennusvalvonnassa.

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

Ennen uusien ikkunoiden asentamista on pidettävä mallihyväk-
syntä, jossa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.
Mallihyväksynnässä on paikalla pääsuunnittelijan lisäksi hakijan
ja urakoitsijan edustajat sekä suojellun osan kohdalla Museovi-
raston edustaja. Rakennusvalvonnan lupaosaston edustajalle tu-
lee toimittaa valokuvin varustettu mallihyväksyntäpöytäkirja.

Rakennussuojelun vastuhenkilö hankkeessa on pääsuunnittelija,
joka vastaa siitä, ettei rakennuksen arkkitehtonisia ominaispiirtei-
tä, kaupunkikuvallisia, kulttuurihistoriallisia tai maisemakulttuurilli-
sia arvoja tärvellä ja tarvittaessa neuvottelee rakennuksen omi-
naispiirteisiin ja arvoihin olennaisesti vaikuttavista muutoksista ra-
kennusvalvonnan ja museoviranomaisen kanssa ennen muutos-
ten toteutusta.

Keskeisimmistä sisätiloista tulee teettää väritutkimukset jatko-
suunnittelun tueksi. Vesikaton, ikkunoiden ja muiden julkisivuyksi-
tyiskohtien väriyssuunnitelma tulee ratkaista yhteistyössä Mu-
seoviraston kanssa ja hyväksyttää rakennusvalvonnalla.

Aloituskokoukseen kutsutaan Museoviraston edustaja.

Toteutussuunnittelussa tulee huomioida konepaja-alueesta laadi-
tut korjaustapa- ja suunnitteluohjeet.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan muu-
tostyön suunnitelmien mukaisen suorittamisen. Suunnitelmista
poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontavirastosta.
Valvontaa koskevat tarkastukset kirjataan ja arkistoidaan kiinteis-
tössä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on nimettävä kosteudenhallin-
nasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) ennen
aloituskokouksen koollekutsumista.

Ajo väliaikaisille autopaikoille tulee ohjata liikennemerkein suori-
ta reittiä.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Toiminnanharjoittajan on tehtävä 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista ilmoitus kunnan terveydensuojeluviranomaiselle käyttöönnotosta.

Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan Museovirastolle sekä huomautukset tehneille naapureille.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 a-g §, 118 §, 125 § ja 133 / 135 §, 171 §, 172 § ja 175 §

Päättäjä Hanna-Leena Rissanen
arkkitehti
puh. 310 26468

Liitteet Rakennusoikeuslaskelma
Rasitesopimus
Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
Museoviraston lausunto
Hankesuunnitelma

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 05.12.2017, 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 aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarenkatu 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 19.12.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 20.12.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 20.12.2022. 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 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.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	40-3063-17-A LP-091-2017-07031
Hakija	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX
Rakennuspaikka	Suutarila, 091-040-0156-0028 Ohjaskuja 2
Pinta-ala	590 m ²
Kaava	7600
Lainvoimaisuus	1978
Sallittu kerrosala	118 m ² Kaavatontti 28 muodostuu rno:sta 2:276.
Alueen käyttö	Erillisten enintään kaksiasuntoisten korttelialueen osa (AO)
Pääsuunnittelija	Salomaa Reijo Tapio rakennusmestari Rakennuspalvelu CaBs

Rakennustoimenpide **Pientalon, autotallin ja maalämpökaivon rakentaminen**

Tontille rakennetaan kaksikerroksinen pientalo, autotalli ja maalämpökaivo.

Rakennuksen julkisivut ovat lautaa ja katteena peltikate.

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

Rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Tontille porataan yksi maalämpökaivo. Lupahakemuksen liitteenä on kiinteistöviraston kaupunkimittaosaston antama kaivuluvan johtoselvitys JS1704088, jonka perusteella poraaminen on merkitylle kaivualueelle mahdollista.

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asuinrakennuksen korkeus ylittää kaavan sallimasta 0,21 metriä. Terassi ylittää vähäisessä määrin istutusalueeksi tarkoitetun alueen rajan.

Perusteluna korkeuden ylitykselle on se, että rakennus toteutetaan tuulettuvalla alapohjalla, jolloin alapohjan rakennepaksuudet nousevat. Myös nykymääräysten mukaiset rakennepaksuudet nostavat rakennusten korkeutta. Harjakorkeus ei tule nousemaan naapuritaloja ylemmäksi.

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

Esitettyjä poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

- asuinkerrosalaa 118m²
- autosuoja- ja varastotilaa 25m² / asunto

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		118		118
	autosuoja		25		25
	MRL 115 § 3 mom.		4		4
Autopaikat	Yhteensä	2			
	Rakennetaan	2			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	147 m ²
Tilavuus	390 m ³
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
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Sijaintilausunto
02.11.2017
lausunto

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
03.11.2017
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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- 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.

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

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

Kaupunkimittausosastolta 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 kaupunkimittausosastolle 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 kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päättäjä

Sami Nurme
lupa-insinööri

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Naapurin suostumus
Lausunto

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 05.12.2017, 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 aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarenkatu 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 19.12.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 20.12.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 20.12.2022. 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 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.