

29.6.2017

Rakennusvalvontapäällikkö on 29.6.2017 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 4 - 6

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 4.7.2017, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	20-1635-17-A LP-091-2017-02528
Hakija	Asunto Oy Helsingin Kommodori
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0070-0001 Bahamankatu 4
Pinta-ala	1941 m ²
Kaava	12270
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	5200 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Lylykangas Kimmo Sakari arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto Kimmo Lylykangas Oy

Rakennustoimenpide **Asuinkerrostalon rakentaminen**

Rakennetaan kuusikerroksinen, betonirunkoinen asuinkerrostalo, jossa on osittainen kellari. Hanke on saanut hyväksynnän Helsingin kaupungin "Kehittyvä kerrostalo"-ohjelmaan teemanaan asuintilojen päivänvalo-olosuhteet.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on kolme yksiportaikkoista osaa. Rakennetaan 90 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Yhteiskäyttöisiä tiloja rakennetaan maantasokerrokseen, 2. kerrokseen sekä ylimpään kerrokseen. S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellarikerrokseen.

Julkisivut

Pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili sekä maalattu betoni. Parvekkeet lasitetaan.

Tontin käyttö

Piha-alueena on korttelin molempien tonttien alueelle ulottuva yhtenäinen korttelipiha. Yhteiskäyttöiset imujätekeräysyksiköt rakennetaan korttelin toiselle tontille nro 20/70/2. Alustava pihasuunnitelma on toimitettu. Toteutus tehdään lupamääräyksenä olevaa erityissuunnitelmaa (piha- ja istutussuunnitelma) noudattaen. Yhteiskäytöstä on laadittu alustava sopimus. Rakennetaan yhteensä 176 polkupyöräpaikkaa. Autopaikat rakennetaan kortte-

liin 20068 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Selvitykset

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

Rakennus ja sen ulkoalueet ovat esteettömät ja esteettömyyselvitys on toimitettu osana hankeselostusta.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta, perustamistapalausunto sekä selvitys kantavien rakenteiden suunnitteluperusteista.

Lausunnot

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa (ennakotunnus 20-286-17-E) sekä alueryhmässä. Suunnitelmat on viimeistely lausunnoissa esitettyjä huomautuksia noudattavaksi.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta:

1. Kerrosalaa ylitetään 64 k-m²:n eli 1,2 % tarkoituksenmukaisen asutosuunnittelun sekä ehyen korttelikokonaisuuden saavuttamiseksi tavalla, joista saaduissa lausunnoissa on huomautettu.
2. Rakennusalarajaa ylitetään pihan suuntaan kohdassa 1 esityillä perusteilla.
3. Kerrosalajakaumasta poiketaan: ylimmän kerroksen ala, joka asemakaavan mukaan saa olla enintään 2/3 suurimman kerroksen alasta, ylitetään 19 k-m²:n verran rakennusteknisesti tarkoituksenmukaisen toteutuksen takia. Poikkeama on yhdenvertainen alueen muiden hankkeiden kanssa. Poikkeamat on hyväksytty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa sekä alueryhmässä. Poikkeamat ovat vähäiset ja hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus

5200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa

1. Varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5264		5264
Lisäkerrosala 1		388		388
MRL 115 § 3 mom.		420		420
Autopaikat	Rakennetut 54			
	Kiinteistön ulkopuoliset 54			
	Yhteensä 54			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	105	2

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6413 m ²
Tilavuus	20470 m ³
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:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kaupunkimittaukselta:
- maastonmerkintä
 - 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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on nimettävä hankkeeseen kosteudenhallinnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori). Tämä kosteudenhallintakoordinaattori on ilmoitettava rakennusvalvonnalle viimeistään aloituskokouksessa, tällöin on myös esitettävä työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma, jonka tulee sisältää tiedot mm. oman valvontahenkilöstönsä voimavaroista sekä henkilöstön toteutettaviksi tulevista laadunvarmistustoimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista.

Ennen töiden aloittamista on järjestettävä MRL 121 §:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttava myös Jätkäsaaren alueen logistiikkaoperaattori. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristöpalveluille.

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rasitteet oltava perustettuina ja/tai yhteisjärjestelysopimus vahvistettuna yhteispihasta sekä autopaikoista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.3, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 120 §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 § ja 175 §.

Käsittelijä

Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Hankesuunnitelma
Pinta-alalaskelma

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 04.07.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoi-
keus 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 18.07.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 19.07.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 19.07.2022. 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.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	30-0883-17-S
Hakija	Asunto Oy Helsingin Kuusisaarenpolku 7
Rakennuspaikka	Munkkiniemi, 091-030-0076-0015 Kuusisaarenpolku 7
Pinta-ala	3200 m ²
Kaava	4040
Lainvoimaisuus	1956
Pääsuunnittelija	Prunnila Jani Petteri arkkitehti Arkkitehtitoimisto Jani Prunnila Oy

Rakennustoimenpide **Asemakaavasta poikkeaminen asuinrakennusten korttelialueella**

Asuin- ja autotallirakennuksen (229 k-m²) ja saunarakennuksen rakentaminen poiketen asemakaavasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 4040, joka on saanut lainvoiman vuonna 1956.

Asemakaavan mukaan alle 4 000 m² kokoisille tonteille saa rakentaa vain yhden enintään kaksikerroksisen ja enintään seitsemän metriä korkean asuinrakennuksen. Tontille saa rakentaa kolme asuntoa (yksi asunto jokaista tontin 1 000 m² kohti). Tontille saa rakentaa enintään kaksi yksikerroksista ja enintään kolme metriä korkeata talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu rakennusala saa olla enintään 150 m² (50 m² jokaista tontin 1 000 m² kohti). Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 10 metriä ja puistonpuoleisesta rajasta vähintään seitsemän metriä. Tontilla sijaitsevien asuinrakennusten välinen etäisyys tulee olla vähintään 20 metriä ja asuin- ja talousrakennusten sekä kahden talousrakennusten välinen etäisyys vähintään 12 metriä.

Säännökset, joista poiketaan

Haetaan poikkeamista asemakaavassa määrätystä asuinrakennusten kokonaismäärästä siten, että tontille rakennetaan kaksi asuinrakennusta. Uusi asuin- ja autotallirakennus sijoitetaan nel-

jän metrin etäisyydelle tontin koillisrajasta poiketen asemakaava 10 metrin vähimmäisetäisyydestä. Tontilla sijaitsevien asuinrakennusten välinen etäisyys on 4,5 metriä poiketen asemakaavan 20 metrin vähimmäisetäisyydestä.

Asuinrakennuksen ja saunan välinen etäisyys on 10,5 metriä poiketen asemakaavan 12 metrin vähimmäisetäisyydestä. Sauna sijaitsee neljän metrin etäisyydellä naapurin rajasta poiketen 10 metrin vähimmäisetäisyydestä.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan tontin ja olemassa olevan asuinrakennuksen tarkoituksenmukaisella käytöllä sekä tontin pysäköintijärjestelyn parantamisella.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 22.5.2017 antamassaan lausunnossa HEL 2017-004966 puoltanut poikkeamisten hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa lausunnossaan, että suunnitelma voidaan toteuttaa 2.4.2017 päivätyn viitesuunnitelman periaatteiden mukaan. Suunnitelma noudattaa Kuusisaaren uudempien kohteiden rakennustapaa ja Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteita (hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.3.2017). Periaatteiden mukaan asuinrakennusten lukumäärää ei ole rajoitettu, rantatonteille saa sijoittaa yhden asunnon tontin 600 m² kohti ja rakennusalan etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä.

Uudisrakennus mahdollistaa tontilla sijaitsevan, kulttuurihistoriallisesti merkittävän asuinrakennuksen sekä arvokkaan piha-alueen säilyttämisen. Matala, vain osittain kaksikerroksinen rakennus säilyttää alueen avaruutta ja näkymiä.

Autopaikkojen lukumäärää ei ole määrätty asemakaavassa. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteissa sekä asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeessa (hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.12.2015) Kuusisaaren alueelle tulee rakentaa vähintään 1 ap / 100 k-m².

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita poikkeamisten johdosta. Naapuritonttien haltijat ovat esittäneet hakemuksesta seuraavat huomautukset.

Naapurikiinteistön 30076/27 omistaja huomauttaa vastustavansa rantasaunan rakentamista 4 metrin päähän tontin rajasta, koska se on voimassa olevan asemakaavan vastaista.

Naapurikiinteistön 30076/14 omistaja huomauttaa vastustavansa uudisrakennuksen sijoittamista neljän metrin etäisyydelle yhtiön tontin rajasta ja edellyttää uudisrakennuksen sijoittamista voimassa olevan kaavan mukaisesti vähintään 10 metrin etäisyydelle Kuusisaarenpolku 5:n rajasta, koska tontilla on runsaasti mahdollisuuksia. Lisäksi naapuri edellyttää, että merkittävät kaavasta poikkeamiset tutkitaan maankäyttö- ja rakennuslain 23 luvun mukaisessa poikkeamismenettelyssä.

Suunnitelma noudattaa Kuusisaaren uudempien kohteiden rakennustapaa ja Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteita (hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.3.2017).

Naapureiden esittämät huomautukset ja niihin tehdyt vastineet ovat tämän rakennusluvan liitteenä.

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätös

Rakennusvalvontapäällikkö päätti myöntää haetun poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Suunnitelma pitää toteuttaa 2.4.2017 päivätyn viitesuunnitelman periaatteiden mukaan.

- Suunnitelman tulee noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteita sekä asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta (hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.12.2015)

- Rakennuslupa-asiakirjoissa tulee osoittaa riittävät istutukset ja asumisviihtyisyyden sekä yksityisyyden suojan varmistavat piharakenteet rakennusten ja tontinrajojen välissä.

Pöytäkirjanote liitteineen hakijalle ja huomautuksen tehneille naapureille.

Päätöksen perustelut Poikkeaminen mahdollistaa laadukkaan asuntorakentamisen tontilla ja auttaa toteuttamaan kaupungin asuntopoliittista tavoitetta.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen ja asuintontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Pöytäkirjanote tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 172 §, 173 § ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 88 §

Käsittelijä

Jyrki Kauhanen

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Valokuvia
Sijaintikartta
Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
Kuulemisasiakirjat
Selvitys poikkeamisista ja perustelut
Vastineet
Naapurin huomautus

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 04.07.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Valitusosoitus

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

Valitusoikeus on:

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

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

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

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
(PL 120, 00521 Helsinki)
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

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

Viimeinen valituspäivä on 03.08.2017.

Luvan voimassaoloaika

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Jatkotoimenpiteet

Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.



22.6.2017

RAKENNUSLUPA

Tunnus	47-1642-17-A LP-091-2017-02480
Hakija	KOY Mellunmäen liike- ja toimintakeskus
Rakennuspaikka	Mellunkylä, 091-047-0203-0026 Korvatunturintie 8
Pinta-ala	2535 m ²
Kaava	12215
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	3350 + 900 m ² Kaavatontti 47203/(26) muodostuu tontista 7.
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK); Rakennusala neljä- ja kuusikerroksiselle rakennusosalle (IV, VI); Rakennusalat, jolle saa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa liike- ja myymälätiloja sekä palvelu- ja monikäyttötilaa (m, m I); Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon (ma-1).
Pääsuunnittelija	Turtiainen Jukka Tapani arkkitehti Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon ja siihen liittyvän autohallin rakentaminen

Vuonna 2016 lainvoiman saaneen asemakaava-alueen uudelle muodostettavalle tontille rakennetaan 10.4.2017 myönnetyn, lainvoimaisen poikkeamispäätöksen 47-2617-16-S nojalla 4-6. -kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on 68 vuokra-asuntoa (keskipinta-ala 51 m²). Asutoparvekkeet lasitetaan.

Tämän tontin ja tontin 25 yhteinen poikkeamispäätös on lupapäätöksen liitteenä (poikkeaminen asuntojen vaaditusta keskipinta-alasta ja huoneistojakaumasta, kerrosalan jakautumisesta asuin- ja liiketilakerrosalan osalta, rakennusaloista, vesikaton sallitusta enimmäiskorkeusasemasta ja autopaikkojen vähimmäismäärästä).

Hanke liittyy neljän tontin korttelikokonaisuuteen, joista tämän tontin 26 ja tontin 25 suunnittelu- ja toteutusorganisaatio on sama ja tonteilla 27 ja 28 on eri (rakennusluvut myönnetty).

Korttelilla on yhteinen piha sekä pysäköintihalli, joka sijoittuu ilman rajaseinää tämän tontin lisäksi tonteille 27 ja 28. Alustava rasiteluettelo korttelin neljän tontin ja lisäksi LPA-tontin 47203/29 välisistä yhteisistä



22.6.2017

järjestelyistä on lupapäätöksen liitteenä.

Korttelista on erillisen purkamisluvan nojalla purettu Mellunmäen vanha ostoskeskus.

Rakennus on esteetön.

Pääosa säilytystiloista (irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot) sijoittuvat paikoitustasolle kellariin. Maantasokerroksessa on osa ulkoiluvälinevarastoista sekä tämän tontin ja tontin 25 yhteinen kerhotila (78 m²), yhteinen pesula ja kaksi kuivaushuonetta sekä omaa tonttia palveleva saunatila oleskeluterasseineen.

Poikkeamispäätöksessä on edellytetty rakennettavaksi 28 autopaikkaa. Suunnitelmassa on autopaikkoja 32 kpl, joista 23 on autohallissa ja 9 LPA-tontilla 47203/29. Polkupyöräpaikkoja on 91 kpl sisätiloissa ja 34 kpl ulkona, osa yhteisellä piha-alueella tontilla 25.

Väestönsuoja 111 henkilölle (irtaimistovarastot) sijaitsee kellarissa. Myös tontin 25 erillinen väestönsuoja on tämän rakennuksen kellarissa.

Betonirunkoisen rakennuksen julkisivut ovat osin paikallamuuratut, osin lämpörapatut ja lisäksi maantasokerroksen julkisivuissa on graafista betonia. Lasitetut parvekkeet ovat ulokeparvekkeita. Värimallisuunnitelma on lupapäätöksen liitteenä.

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio (riskitaso alin R1), riittävä kosteudenhallintaselvitys ja tonttien 26 ja 25 yhteinen pihasuunnitelma ja erillinen hulevesisuunnitelma (asemakaavan edellyttämä imeytys ja viivytys huomioitu) on toimitettu.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan energiatehokkuusluokka on C (E-luku 109).

Kaupunkikuvaneuvottelukunta antoi 12.10.2016 lausunnon poikkeamishakemuksen alustavista suunnitelmista ja suunnitelmia on tarkennettu lausunnon ehtojen mukaisesti poikkeamiskäsittelyn yhteydessä. Poikkeamispäätöksen myöntämisen jälkeen uutta lausuntoa ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

Kaikki poikkeamiset myös vähäisten poikkeamisten arvioinnin osalta on esitettyä myönnettyssä poikkeamispäätöksessä.



22.6.2017

Rakennusoikeus 3350 m² Asuinkerrosala + 900 m² Liike- ja palvelutilojen kerrosala

Lisärakennusoikeudet asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi:

- Asumista palvelevat tilat enintään 15 % asuinkerrosalasta asuinkerrosalan lisäksi = 503 m². Kerhotilojen osuus tulee olla vähintään 1 % (34 m²) asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
- Liike- ja palvelutilojen aputilat (varasto- ja huoltotilaa); enintään 35 % kyseisestä kerrosalasta kerrosalan lisäksi = 315 m².
- Porrashuoneen 20 m² ylittävät tilat erityisin ehdoin.
- Viherhuoneet, lasitetut parvekkeet, lasitetut parvekkeet ja luhtikäytävät.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
Varasto- ja huoltotilaa		33		33
Asumista palveleva tila		236		236
Asuinkerrosala		4007		4007
Liiketilojen kerrosalaa		132		132
Lisäkerrosala; porrash.		298		298
Ulkoseinän 250 mm ylit.		212		212

Autopaikat	Rakennetut	9
	Kiinteistön ulkopuoliset	9
	Yhteensä	32
	Rakennetaan	23

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
	S1	90	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5866 m ²
Tilavuus	20270 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 yleisesti sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2.



22.6.2017

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 yleisesti sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2.

Autosuojat RakMK E4

Pelastuslaitoksen hyväksymä kahden tontin (26 ja 25) yhteinen palotekninen selvitys ja tämän tontin (26) erillinen paloturvallisuussuunnitelma on toimitettu.

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 09.06.2017
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 19.05.2017
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
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:
- aloituskokous
- pohjakatselmus



22.6.2017

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

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

Kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Aloituskokoukseen on kutsuttava mukaan tonttien 27 ja 28 rakennushankkeisiin ryhtyvän edustaja.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaasuunnitelmassa on erityisesti huomioitava alueen kevyen liikenteen turvallisuus ja sujuvuus.

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

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on varmistettava tonttien 47203 / 25, 26, 27 ja 28 sekä LPA-tontin 47203/29 välisten yhteisten järjestelyjen (hallinto ja käyttö, leikki- ja ulkoilalueet, kulku- ja ajoyhteydet, auto- ja polkupyöräpaikat, perustus- ja muut rakenteet, savunpoistojärjestelyt sekä kiinteistöjen yhteiset huonesijärjestelyt yms.) pysyvyys rasittein tai kiinteistöjen yhteisjärjestelylläsopimuksella.

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tämän tontin käyttöön tarkoitetut kiinteistön ulkopuoliset 9 autopaikkaa oltava rakennettuina LPA-tontilla 47203/29.

Ennen kuin asuintilat hyväksytään käyttöön otettavaksi, on varmistettava katualueille sijoittuvien pelastuspaikkojen pysyvyys rasittein tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.



22.6.2017

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 121 a §, 125 §,
133 § ja 135 §
Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 5 §

Käsittelijä

Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Poikkeamispäätös
Asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistilat
Hankeselostus
Selvitys liikkumisesteettömyydestä
Väestönsuojailmoitus
Alustava rasiteluettelo
Kaupunkimittauksen lausunto
Värimallisuunnitelma

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 04.07.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.



22.6.2017

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoikeus 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:

Postiosoite
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarekatu 13
Helsinki 53

Puhelin
+(09) 310 2611

Faksi
(09) 310 26206

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



22.6.2017

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 kuitaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 18.07.2017.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 19.07.2020 ja loppuunsaatettava viimeistään 19.07.2022. 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.



22.6.2017

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