

14.8.2018

Rakennusvalvontapäällikkö on 14.8.2018 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 30-31

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 17.8.2018, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	49-1868-18-A LP-091-2018-03742
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto/Helsingin kaupungin asunnot Oy
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0273-0014 Haakoninlahdenkatu 5
Pinta-ala	2459 m ²
Kaava	12010
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	8100 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Takala Asko Olavi arkkitehti Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille 49273/14.

Pohjaratkaisu

6-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on viisi porrashuonetta sekä pääosin viereiselle AH-korttelialueelle 49273/13 ja osittain omalle tontille rakennusrungon alle sijoittuva pysäköintihalli. Rakennus sijoittuu rinteeseen ja sen kolme alinta kerrosta ovat vuorollaan maantasokerroksia ja kaksi alinta myös kellarina. Maantasoon sijoittuu liiketiloja ja yhteistiloja. Ullakkokerrokseen sijoittuu yhteistiloja ja iv-konehuoneet.

Asuntoja on yhteensä 108 ja niiden keskipinta-ala on 57,7 m². Liiketilaa on 789 m² ja se varustetaan rasvahormilla ja-kaivolla.

Kellarissa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 206 henkilölle.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksi muuratut. Parvekkeiden kohdalla on muurausta vastaava jälkisaumattu tiililaatta. Parvekkeet ovat lasitettuja ja niiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Ullakkokerroksen ulkoseinät ovat pääosin peltikasettiverhoillut.

Tontin käyttö

Pysäköintipaikat on sijoitettu pääosin rakennukseen liittyvään kaksitasoiseen pysäköintihalliin, joka asemakaavan mukaisesti sijoittuu pääosin AH-korttelialueen 49273/13 puolelle. Liiketoimilaitoksille kaksi lyhytaikaista pysäköintiä tarkoitettua autopaikkaa sijoitetaan Turumankadun LPA-alueelle 49273/7 ja ne ovat yhteiskäytössä kiinteistön 49274/5 kanssa.

Polkupyöräpaikkoja asunnoille on 241. Liiketoimilaitoksille on 17 polkupyöräpaikkaa, joista 10 sisäänkäynnin läheisyydessä ja 7 ulkoiluvälinevarastossa.

Tontti liittyy alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja koko korttelin yhteinen kierrätyshuone toteutetaan AH-korttelialueelle 49273/13 tämän hankkeen yhteydessä. Kierrätyshuoneen yhteyteen sijoittuu muuntamo.

Korttelin keskellä olevalle AH-korttelialueelle 49273/13 sijoittuu korttelin yhteispiha, jolle haetaan erillinen toimenpidedlupa.

Rakennuksen kattovedet johdetaan sisäisellä vedenpoistolla huonesivemäriin.

Toimitetut selvitykset

Hankeselostus

Rakennusoikeuslaskelma

Polkupyöräpaikkalaskelma

Energiatodistus ja -selvitys (B)

Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju10, kosteudenhallintakoordinaattori nimetty)

Selvitys ääniteknisestä toimivuudesta

Perustamistapalausunto

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)

Palotekninen suunnitelma
Pilaantuneen maaperän kunnostusraportti
AH-korttelin pihan yleissuunnitelma

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta 12.2.2018 ennakkotunnuksella 49-322-18-E ja puoltanut suunnitelmaa muutamin huomautuksin, jotka on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Kuuleminen

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

Kuulemisen jälkeen kerrosalan laskenta on tarkentunut mutta vähäisellä rakennusoikeuden ylityksellä ei ole vaikutusta kokonaisuuteen tai naapureiden etuun eikä naapureita ole sen johdosta kuultu uudestaan.

Poikkeamiset perusteluineen

1. kerrosala ja liiketilat on sijoitettu asemakaavasta poiketen
- asemakaavan tontit 49274/8 ja 9 on yhdistetty tontiksi 49274/13. Rakennusoikeus on jaettu asemakaavan tonttijaosta poiketen, jotta asemakaavan kaupunkikuvallinen tavoite yhtenäisestä räystäslinjasta toteutuu.
- liiketilat on keskistetty tontin eteläkulmaan. Hakija perustelee poikkeamista liiketilojen käytettävyydellä ja saavutettavuudella sekä sillä, että liiketilojen sijoittaminen pysäköintihallin viereen on luontevampaa kuin asuntojen.
2. Käytetty kerrosala ylittää vähäisesti asemakaavan salliman kerrosalan 17,5 m²:llä (0,24 % rakennusoikeudesta). Kerrosalan laskenta on tarkentunut lupakäsittelyn aikana eikä sillä ole vaikutusta kokonaisuuteen.
3. rakennuksen läpikulkevan kulkuaukon sijainti ja korkeus
- kulkuaukko on siirretty pohjoisemmaksi ja se toteutetaan kahden kerroksen korkuisena. Tällä paikalla korttelisuunnitelman esteettömyys- ja saavutettavuustavoitteet toteutuvat kaavaan merkittyä sijaintia paremmin tontin korkeusasematietojen tarkennuttua. Siirto mahdollistaa myös keskitettyjen liiketilojen vapaan ja joustavan jakamisen. Poikkeamisen edellytyksenä on tonttien 14 ja 10 väliin avattu kulkureitti, jotta asemakaavan tavoite AH-korttelista osana alueen yhteisiä korttelipihoja ja korttelin saavutettavuus mm. liikekeskuksen suunnasta täyttyy. Suunnitelmat on sovitettu yhteen

tontin 6 kanssa.

4. rakennusalan 2 metrin ylitys ulokeparvekkeilla oman tontin istutettavalle alueelle Turumankadulla. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että esitetyt syvemmät parvekkeet parantavat niiden käytettävyyttä.

5. autopaikat ja polkupyöräpaikat toteutetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien laskentaohjeiden (Asuintonttien pysäköintipaikkojen laskentaohjeet 15.12.2015 ja Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet 17.1.2017) mukaan. Liikennesuunnittelija on puoltanut poikkeamista.

6. liiketilojen autopaikoista 2 lyhytaikaisen (15-30 min) paikoituksen paikkaa osoitetaan Turumankadun LPA-alueelta 49273/7 ja ne ovat yhteiskäytössä tontin 49274/5 kanssa. Asemakaavassa LPA-alue on osoitettu tontin 49274/5 käyttöön. Liikennesuunnitelu ja alueryhmä ovat puoltaneet ratkaisua.

7. kerrosluvun ylitys Turumankadun varressa yhdellä kerroksella mahdollistaa asemakaavan tavoitteleman yhtenäisen räystäslinjan. Tontin korkein kerrosluku ei ylity.

8. Poikkeaminen ylimmän kerroksen sisäänveto- sekä kattoterasien rakentamisvaatimuksesta
- Ylimmän kerroksen pinta-ala ei poikkea alempien kerrosten pinta-alasta - näin saavutetaan asemakaavan tavoittelema yhtenäinen räystäslinja ja massoittelu.
- Ullakon yhteisten ja teknisten tilojen massoittelulla ja kattoterasseilla toteutetaan kaavan yhtenäisen räystäslinjan yläpuolisten osien pienimittakaavaisempaa massoitteluideaa ilman ylimmän asuinkerroksen sisäänvetoja.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja hyväksyttävinä.

Rakennusoikeus

4450+450l Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärä ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuna ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

2800+400kr Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärä ja toinen luku kahvila- ja ravintolatilaa vähimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuna ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

ma-2 Maanalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon.

Lisäkerrosala 1

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5% rakennusoikeudesta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-korttelialueen ohjeelliselle tontille 49271/9.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Saunan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

Kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m² ylittävän osan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enemmän kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		7268		7268
	liikerakennusten kerrosalaa		850		850
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		652		652
	lisäkerrosalaa 1		384		384
	lisäkerrosalaa 2		829		829
Autopaikat	Rakennetut	2			
	Kiinteistön ulkopuoliset	2			
	Yhteensä	57			
	Rakennetaan	55			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	154	2	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 11076 m²
Tilavuus 36000 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 14.06.2018
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm 18.06.2018
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaasuunnitelmassa huomioitava korttelin muiden työmaiden yhteensovitus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettava lupa AH-korttelialueella 449273/13 sijaitsevalle yhteispihalle. Pihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla. Pelastustiet, esteettömät reitit ja käyttöturvallisuus myös pihan osalta on varmistettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tehtävä sopimus kiinteistön 49274/5 haltijan kanssa LPA-alueella 49274/7 sijaitsevien kahden pysäköintipaikan vuorottaiskäytöstä ja näiden käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Mahdollista melua tai muuta haittaa aiheuttavaa toiminnan sijoittaminen liiketiloihin tulee hyväksyttäväksi Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristöterveysyksikössä.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi naapurille 49274/5.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b ja c §, ja 175 §

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Salla Mustonen
arkkitehti
puh. 310 26445

Liitteet Hakemus
Naapurin kuuleminen
Rakennusoikeuslaskelma
Hankesuunnitelma
Lausunto
AH-korttelin pihan yleissuunnitelma
Liikennesuunnittelun kannanotto vuorottaispysäköinnistä
Selvitys vuorottaispysäköinnistä

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.08.2018, 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 aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
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 31.08.2018.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 01.09.2021 ja loppuunsaatettava viimeistään 01.09.2023. 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	49-1925-18-A LP-091-2017-01660
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0029-0009 Isosaarentie 4
Pinta-ala	6358 m ²
Kaava	11743
Lainvoimaisuus	2012
Sallittu kerrosala	7800 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue (A)
Pääsuunnittelija	Matomäki Mari Johanna arkkitehti Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

Rakennustoimenpide Kolmen asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen

Rakennuslupahakemus kolmen asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin rakentamiseksi tontille 49029/9.

Hanke perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtajan 15.2.2018 myöntämään poikkeamis päätökseen HEL 2017-009488 (49-2120-17-S). Poikkeamispäätöksessä on myönnetty poikkeaminen rakennusaloista, rakennusoikeuden jakaantumisesta rakennusaloille, pysäköintilaitoksen ja sen sisäänajon sijainnista, paikallisesti kerrosluvusta ja pysäköintipaikkojen lukumäärästä.

Pohjaratkaisu

Suunnitelma koostuu Laajasalontien varteen sijoittuvasta 5-6 -kerroksisesta neljäportaisesta asuinkerrostalosta, kahdesta Isosaarentien varteen sijoittuvasta kolmikerroksisesta yksiportaisesta asuinkerrostalosta sekä pihakannen alle sijoittuvasta pysäköintihallista. Laajasalontien varressa oleva rakennus ylittää tontin rajan noin 0,5 m tontin 49029/8 puolelle. Rakennus rakennetaan asemakaavan mukaisesti kiinni naapuritontin rakennukseen. Ylityksestä on sopimus naapurin kanssa ja se on rakennuslupapäätöksen liitteenä.

Suunnitelmassa on varauduttu Laajasalontien bulevardisointiin, jonka johdosta kadun pinta nousee noin kerroksella.

Asuntoja on yhteensä 125 kpl ja niiden keskipinta-ala on 53,5 m2.

Laajasalontien varressa olevan rakennuksen kellariin sijoittuu kaksi S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 208 henkilölle.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin valkoiset ja tiilen päälle rapatut. Parvekkeet ovat lasitettuja ja taustaseinät ovat uritettua maalattua betonia. Laajasalontien nostamisen jälkeen maan alle jäävän kellarin seinään maalataan kuvitusta, jotta alkuun sokkelina näkyviin jäävä betoniseinä on kaupunkikuvallisesti korkeatasoisempi. Julkisivussa varaudutaan tienpinnan nostamiseen ja sisäänkäynnit saadaan helposti toteutettua noston jälkeen.

Tontin käyttö

Poikkeamispäätöksen mukaiset pysäköintipaikat sijoitetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen omalle tontille. Polkupyöräpaikkoja on sisätiloissa 224 pp ja ulkona 54 pp (vaatimus 226 pp, joista 75 % sisätiloissa).

Tontille sijoitetaan jätteiden syväkeräyspiste, joka sijoitetaan lähelle naapurin 49029/8 rajaa. Jätepiste ei aiheuta häiriötä tai rajoita naapuritontin käyttöä.

Hulevedet johdetaan pihakannen ulkopuolella sijaitseviin sadevesiviemäriin ja hulevesiverkkoon. Pohjaveden korkeuden vuoksi imeytys tai viivytyks ei ole tontilla mahdollista. Tontin tulvareitti kulkee asemakaavan mukaisesti tontin 40029/8 kautta ja siitä on naapurin kanssa sopimus.

Toimitetut selvitykset

Hankeselvitys
Poikkeamispäätös
Rasitesopimus
Energiatodistus ja -selvitys (C)
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys ääniteknisestä toimivuudesta

Liikennemeluserelvitys
 Perustamistapalausunto
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
 Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
 Palotekninen suunnitelma
 Lausunto palavan eristeen käytöstä
 Alustava piha- ja pintavesisuunnitelma

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hakemusta ennakkotunnuksella 49-788-17-E ja puoltanut hanketta tietyin ehdoin ja huomautuksin, jotka on suunnitelmassa huomioitu.

Kuuleminen

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

Rakennusoikeus

6300+500+500+500 Rakennusalan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Tontin rakennusoikeuden jakautuminen eri rakennusaloille on likimääräinen.

ma Maanalainen tila

Poikkeamispäätöksellä myönnetty poikkeaminen rakennusalojen lukumäärästä ja rakennusoikeuden jakautumisesta rakennusaloille sekä maanalaisen tilan sijainnista.

Lisäkerrosala 1 Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan ja luhtikäytävät saa rakentaa kerrosalan lisäksi

Lisäkerrosala 2 Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa varastoja, asukkaiden yhteistiloja kuten huolto-, askartelu-, sauna-, kerho- ym. tiloja sekä ulkoseinien edessä viherhuoneita ja lasitettuja terasseja.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa				0
kerrosalan ylitys /MRL 115§				0
lisäkerrosalaa 1				0
lisäkerrosalaa 2				0

Autopaikat

Yhteensä	48
Rakennetaan	48

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	156	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	12400 m ²
Tilavuus	36262 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	09.01.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	13.04.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

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:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).

Kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan ja jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus taataan.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tontin 49029/8 kanssa laaditun rasitesopimuksen sisältö huomioitava pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa.

Ennen käyttöönottoa on laadittava sopimus jätepuiston sijoituksesta tonttien rajaan kiinni tontin 49029/8 kanssa. Muuten jätepuiste tulee sijoittaa toisiin.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi naapurille 49029/8.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b ja c §

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Salla Mustonen
arkkitehti
puh. 310 26445

Liitteet

Hakemus
Naapurin kuuleminen
Poikkeamispäätös
Rakennusoikeuslaskelma
Rasitesopimus
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankesuunnitelma
Lausunto palavan eristeen käytöstä

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.08.2018, 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 rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisuvaatimus 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 kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
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 31.08.2018.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 01.09.2021 ja loppuunsaatettava viimeistään 01.09.2023. 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.