



22.1.2015

Yliarkkitehti on 22.1.2015 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset: § 23 – 24

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 27.1.2015, jolloin päätösten katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Henna Helander
yliarkkitehti

RAKENNUSLUPA

Tunnus	4-2146-14-B
Hakija	Kiinteistö Oy Lönkka Asunto Oy Lönnotinkatu 28
Rakennuspaikka	Kamppi, 091-004-0077-0019 Lönnotinkatu 28
Pinta-ala	1812 m ²
Kaava	8501
Lainvoimaisuus	1982
Sallittu kerrosala	2900 m ²
Rakennettu kerrosala	5513 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Laukkanen Vesa arkkitehti Ark7 Oy

Rakennustoimenpide

Toimistokiinteistön muuttaminen asuinhuoneistoiksi ja vesikatolla iv-konehuoneen muuttaminen asunnoksi (laajennus).

Tällä rakennusluvalla haetaan tontilla sijaitsevan toimistokäytössä olevan sisäpiharakennuksen muuttamista asuinhuoneistoiksi. Rakennus on vuodelta 1938, ja rakennettu pienteollisuusrakennukseksi, ja myöhemmin muutettu toimistokäyttöön. Tontilla on lisäksi Lönnotinkadun varrella on viisikerroksinen asuinrakennus vuodelta 1931. Ajoneuvoliittymät tontille ja sisäpihalle ovat Lönnotinkadulta.

Asiassa on saatu kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.10.2014 myöntämä poikkeamispäätös (tunnus 4-1225-14-S) koskien käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tapahtuvaa poikkeamista asemakaavassa määritellystä kerrosalan enimmäismäärästä, rakennusalasta ja autopaikkojen määrästä. Hankkeessa poiketaan myös kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta. Kerrosala kasvaa päätöksen mukaan asemakaavan nykyisestä 2600 k-m²:stä. Rakennusoikeus ylittyy 2613 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksessä ilmoittamat ehdot mm. porrashuoneen säilyttämisestä ikkunaseinällä, autopaikoista, pihan kunnostamisesta oleskeluun, yhteis- ja varastotilojen määrästä, kellaritilan toiminnoista, autopaikkojen määrän jakautumi-

sesta kadunvarsi- ja piharakennuksen kesken sekä autohallin poistoilman johtamisesta rakennuksen katolle on huomioitu suunnitelmassa.

Suunnitelmasta on tämän rakennusluvan liitteenä toimitettu hankeselostus.

Rakennukseen tehdään kuhunkin normaalikerrokseen kahdeksan asuntoa, kolmioita, kaksioita ja yksiöitä, yhteensä 32 asuntoa, kooltaan 35-211 m². Asunto B28 4.kerroksessa ulottuu 5.kerroksen iv-konehuoneesta asunnoksi muutettavaan tilaan (asuinkerrosalan laajennus 162 k-m²) .

Kellaritiloihin sijoitetaan asuntokohtaiset varastot, ulkoiluvälinevarastot sekä saunaosasto- ja kiinteistöä palvelevat jätehuollon tilat.

Julkisivun muuttaminen

Julkisivurappaus kunnostetaan ja käsitellään olemassa olevan väriin. Sisäpihan puolelle avataan ranskalaisia ikkunoita uusille avoparvekkeille taitepariovin ja teräspinnakaitein. Ikkunat sekä asunnoissa että porrashuoneessa kunnostetaan. Entisen konehuoneen ulkoseinä asunnosta avataan lasiseinin terassille, jota kiertää lasikaide. Rakennuksessa säilyy tasakatto.

Piha ja autopaikat

Sisäpihaa kohennetaan ja lisätään viihtyisyyttä pihakiveyksin, istutuksin ja oleskelukalustein.

Autopaikkoja on pihakannen alla nykyään 13 kpl, ja niitä rakennetaan 12 kpl lisää, yhteensä 25 kpl. Niistä kadunvarsirakennuksen käyttöön on sovittu osoittaa aiemmat 7 autopaikkaa, ja asunnoiksi muutettavalle rakennukselle

Piharakennus sisäänkäynteineen ja asunnot on suunniteltu esteettömiksi.

Selvitykset

Hakijan ilmoittama korjausasteprosentti on 47%.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu ääneneristävyys selvitys, sekä alustavat rakennetyypit lupahakemuksen yhteydessä.

Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys on toimitettu.

Rakentaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunki- tai ympäristökuvaan.

Lisäselvitys Rakennuksessa ei ole rakentamisaikanaan ollut väestönsuojaa, eikä sen rakentamista edellytetä käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.
Asemakaavan autopaikkamäärän mukaan autopaikkamäärää ei edellytetä, pihan alaisia autopaikkoja lisätään nykyisestä 13 autopaikasta 12 kpl kahteenkymmeneenviiteen autopaikkaan.
Asuntojen ilmanvaihto perustuu huoneistokohtaiseen tulo- ja poistoilmanvaihtoon, johon tuloilma otetaan ulkosäleiköistä ja poistoilma johdetaan katolle, samoin kuin pysäköintitilojen poistoilma.

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

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus kerrosalaa	Käytetty 5513	Rakennetaan 162	Puretaan Yhteensä 5675
-------------------------------	------------------	--------------------	------------------------------

Autopaikat	Rakennetut	25
	Yhteensä	25

Hankkeen laajuus

Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan seuraavin määräyksin:

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

- vastaava työnjohtaja
- iv-työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- rakennesuunnitelmat
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat

- ulkoväriyssunnitelma
- parveke- ja ovidetaljit

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloittamisilmoitus
- aloituskokous
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- väri- ja mallikatselmus
- loppukatselmus

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

Ennen julkisivun käsittelyä ja värien lopullista tilaamista hyväksyttävä paikan päällä pidetyssä katselmuksessa, jonne kutsutaan rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston edustaja, kiinteistöyhtiön edustaja, pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja. Seinävärien vaihtoehtoista on tehtävä kolme erillistä, n, 2m² suurista värimallia, joista lopullinen toteutus valitaan. Mallikatselmuksessa tarkistetaan myös parvekekaiteiden, ikkunoiden ja parvekeovien detaljit, sovitukset (listoitukset ja liittyminen seinärakenteeseen) sekä värit.

Uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakentamisen yhteydessä ennen uusien tilojen käyttöönottoa on varmistettava esimerkiksi ääneneristysmittauksin uusien tilojen ja olemassa olevien asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ($R'w > 55$ dB ja $L'n,w < 53$ dB).

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat 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 117 a-i §:t, 125§,133§,135§

Käsittelijä

Markku Lehtinen
puh. 310 26429

Liitteet

Hakemus
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista
Naapurin kuuleminen
Poikkeamispäätös
Hankeselvitys

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.01.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhakuosoitus

22.01.2015

7

RAKENNUSLUPA

Tunnus	35-1724-14-A
Hakija	XXXXXXXXXX
Rakennuspaikka	Tuomarinkylä, 091-035-0179-0009 Lainkaarentie 7b
Pinta-ala	1015 m ²
Kaava	Asemakaava 11125
Lainvoimaisuus	2003
Alueen käyttö	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s).
Pääsuunnittelija	Pöyhönen Lauri rakennusinsinööri Rakennuspalvelu Pöyhönen

Rakennustoimenpide

Kahden autotalleilla kytketyn asuinpientalon rakentaminen, aloittaminen ennen luvan lainvoimaisuutta

Omalle tontista 91-35-179-3 lohkotulle tontille 91-35-179-9 rakennetaan kaksi autotalirakennuksella toisiinsa kytkettyä kaksikerroksista asuinpientaloa (ratu 62791).

Maanrakennustyöt ja paalutus on toteutettu lausunnolla 35-1725-14-M.

Eristeharkko-betoni-rakenteisen talon ulkoseinän pintana on harmahtavan valkoinen rappaus, harjakaton materiaalina on musta rivipeltikate. Sokkeli on harmaa, ikkunat ja ikkunaovet valkoisia, umpiovet tumman harmaita, räystäät valkoisia, ikkunapellit harmaat.

Asuinrakennuksen sisäänkäynteihin on esitetty luiskavaraukset.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Tontti aidataan pensasaidalla lukuun ottamatta sisäänajotien ja naapurin 35-179-8 puoleista rajaa.

Rakennusluvan yhteydessä haetaan lupaa perustusten rakentamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Hakija perustelee tarpeella saada perustukset toteutettua ennen talvea. Hakemuksen johdos-

22.01.2015

8

ta on toimitettu omavelkainen takaus.

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

Poikkeamiset perusteluineen

Jättesuoja sijaitsee lähempänä kuin korkeutensa etäisyydellä naapurin 91-35-179-8 puoleisesta rajasta. Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että naapuri on hyväksynyt poikkeaman.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna, sille on saatu naapurin suostumus, eikä niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille.

Rakennusoikeus 254 m² Asuinkerrosalaa
70 m² talous- ja autosuojatilojen lisäkerrosalaa (35 m²/as)

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuin-kerrosalaa		254		254
autosuoja- ja varastotilaa		68		68
kerrosalan ylitys /MRL 115§		12		12

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 334 m²
Tilavuus 1100 m³
Paloluokka P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Autosuojat RakMK E4.

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Henkilötakaus

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö ja rakennuslain 144 §:n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen vakuutta koskevalta osalta.

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

- vastaava työnjohtaja
- kvv-työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Ennen yläpohjan ja ulkoseinien toteuttamista sekä ikkunoiden ja ulko-ovien asentamista on rakennusvalvonnalle toimitettava hyväksyttäväksi yläpohjan ja ulkoseinien ääneneristysdetaljit sekä ulko-ovien ja ikkunoiden asennusdetaljit, joissa tulee huomioida äänieristysvaatimukset.

Ennen räystäsrakenteiden toteutusta on rakennusvalvonnalle toimitettava hyväksyttäväksi räystään ääniloukkudetaljit.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvontavirastoon toimitettava hyväksyttävä äänimittaus-

22.01.2015

10

pöytäkirja asemakaavan äänieristysvaatimusten täyttymisen osoittamiseksi.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvontavirastoon toimitettava hyväksyttävä äänimittauspöytäkirja Vesi-ilmalämpöpumpun ulkoyksikön ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta.

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

Päivitetty rakennuksen energiatodistus on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön sitä koskevassa loppukatselmuksessa.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 117 a - 117 i §, 118§, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 175 §

Käsittelijä

Mika Vesterinen
puh. 310 26439

Liitteet

Hakemus
Selvitys suunnittelijoista
Energiaselvitys
Energiatodistus
Naapurin kuuleminen
Naapurin suostumus
Vakuusasiakirjat
Maaperän pilaantuneisuustutkimus
Ulkovaipan ääneneristys

22.01.2015

11

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.01.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhakuosoitus

MUUTOKSENHAKU:

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen rakennuslautakunnalle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoikeus on

- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnan jäsenellä
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa sekä
- 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 rakennuslautakunnalle, 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 rakennusvalvontavirastolle.

22.01.2015

13

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontavirasto
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.