



16.5.2017

Internetissä julkaistavasta esityslistasta on poistettu yksityisten asianosaisten tiedot.

RAKENNUSLAUTAKUNNAN ESITYSLISTA

KOKOUSAIKA **TIISTAI 16.5.2017 KLO 9.00**

PAIKKA Rakennuslautakunnan kokoushuone
Siltasaarencatu 13, 1. kerros

ESITTELIJÄT Vs. virastopäällikkö Mikko Salmela (VP) p. 310 26443
Hallintopäällikkö Mikko Salmela (HP) p. 310 26443
Vs. yliarkkitehti Hannu Havas (YA) p. 310 26348
Vs. yli-insinööri Aimo Nousiainen (YI) p. 310 26263

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄ Rakennuslakimies Kaisa Hongisto p. 310 26404



JÄSENET

Puheenjohtaja
Koskinen Kauko
DI, KTM, kiinteistöneuvos
Siimakuja 7, Malminkaari 5
00780 Helsinki, 00700 Helsinki
p.t. 09-351 1155, 040-583 8503
f. 09-351 1153, kauko@kaukokoskinen.fi

Varapuheenjohtaja
Paalimäki Tuula
arkkitehti
p. 040-411 9913, tuula@ateljeesaatio.fi

Jokelin Elisa
lääketieteen lisensiaatti
elisa.jokelin@gmail.com

Klemetti Tapio
KTM, yrittäjä
Heinäsarantie 5
00630 Helsinki
p. 050-624 86, tapio.klemetti@gmail.com

Nieminen Jarmo
toimitusjohtaja
Reiherintie 8 A 2
00840 Helsinki
p. 045-656 7542, nieminen.jarmo@gmail.com

Kivistö Pirjo
Viestitie 21
00370 Helsinki
p. 040-758 1109, pirjo.kivisto@gmail.com

Laak Noora
arkkitehtiopiskelija, TkK
Läntinen Brahenkatu 4b A 6
00510 Helsinki
p. 050-520 3386, noora.laak@gmail.com

Lindell Harri
päätoimittaja
Katajanokanranta 17 F 53
00160 Helsinki
p. 040-749 9362, harri.lindell@hyvanolonmediat.fi

Finne-Elonen Laura
terveyskeskuslääkäri
Dagmarinkatu 8 B 30
00100 Helsinki
p. 0400-818 701, laura.finne@fimnet.fi

KAUPUNGINHALLITUKSEN EDUSTAJA

Bergholm Jorma

HENKILÖKOHTAISET VARAJÄSENET

Sohlberg Merja
ekonomi, hallitusammattilainen
p. 050-68711, merja.sohlberg@gmail.com

Nordin Maria
arkkitehti
p. 040-578 6772, maria.nordin@gmail.com

Loimukoski Jorma
varatuomari
Paturintie 1
00640 Helsinki
p. +358 456090610, jorma.loimukoski@gmail.com

Halonen Mirja
vakuusasiantuntija
p. 040-504 0808, halonenms@gmail.com

Warinowski Tino

Salonen Tapani
toimitusjohtaja
p. 050-573 7717, tapani32@hotmail.com

Koponen Hannu
database specialist
Tyynenmerenkatu 3 C 56
00220 Helsinki
koponenhannu@gmail.com

Jovanovic Zorana PS

Vainio Dan
lärare, ekon. mag.
Suomenlinna C 54 D 25
00190 Helsinki
tel. 040-525 4864, dan.vainio@practicum.fi

VARALLA

Vainikka Mirka

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi



Sinnemäki Anni

Apulaiskaupunginjohtaja
Kaupunginkanslia, Pohjoisesplanadi 11-13, PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p.09 310 36010, anni.sinnemaki@hel.fi

ESITTELIJÄ

Miller Kai

Vs.Virastopäällikkö (VP)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26328, kai.miller@hel.fi

Salmela Mikko

Hallintopäällikkö (HP)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26443, mikko.j.salmela@hel.fi

Helander Henna

Yliarkkitehti (YA)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26448, henna.helander@hel.fi

Levanto Risto

Vs. Yli-insinööri (YI)
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26343, risto.levanto@hel.fi

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄT

Juvalainen Ulpu

Rakennuslakimies
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26467 ulpu.juvalainen@hel.fi

TIEDOTTAJA

Haavisto Marjukka

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26446, marjukka.haavisto@hel.fi

SIJAINEN

Salmela Mikko

Hallintopäällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26443, mikko.j.salmela@hel.fi

Ruuska Pentti

Toimistopäällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26218, pentti.ruuska@hel.fi

Uusitalo Marjatta

Toimistopäällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26350, marjatta.uusitalo@hel.fi

Marjamäki Tomi

Talotekniikkayksikön päällikkö
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26309, tomi.marjamaki@hel.fi

Hongisto Kaisa

Rakennuslakimies
Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
p. t. 310 26404 kaisa.hongisto@hel.fi

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarencatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.5.2017

4

KOKOUKSEN LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

VP2

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALITSEMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää valita jäsen Klemetin
(varalla jäsen Kivistö) sekä jäsen Niemisen
(varalla jäsen Laak) tarkastamaan kokouksesta laadittavan
pöytäkirjan siltä osin kuin pöytäkirjaa ei tarkasteta kokouksessa.

ILMOITUKSET VIRASTOPÄÄLLIKÖN TEKEMISTÄ LOMAKE- JA
PÖYTÄKIRJAPÄÄTÖKSISTÄ

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää, että se ei ota käsiteltäväkseen virastopäällikön henkilöstöasioissa tekemiä lomakepäätöksiä 27.4.2017 § 15 ja 8.5.2017 § 16.

Rakennuslautakunnalla tai sen puheenjohtajalla on kuntalain 51 §:n nojalla oikeus ottaa viranhaltijan päättämä asia rakennuslautakunnan käsiteltäväksi muissa kuin varsinaisissa rakennusvalvonta-asioissa.

./.

Jäljennös virastopäällikön henkilöstöasioissa tekemistä lomakepäätöksistä 27.4.2017 § 15 ja 8.5.2017 § 16 jaettu esityslistan mukana erillisinä liitteinä.

ILMOITUSASIOITA

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää merkitä asiat tiedoksi ja tarpeellisin osin noudatettavaksi.

Rakennusasiat

I
Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 27.4.2017 taltionumero 1969

Päätös rakennuslupaa koskevaan valituslupahakemukseen

Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston vs. yliarkkitehti on päätöksellään 25.2.2016 § 60 myöntänyt Tiettömän Taipaleen Asennus Oy:lle rakennusluvan 91 k-m²:n suuruisen yksiasuntoisen pientalon ja 179 k-m²:n suuruisen kaksiasuntoisen pientalon sekä 20 k-m²:n ja 38 k-m²:n suuruisten autotallien rakentamiseksi purettavan asuinrakennuksen tilalle Helsingin 16 kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16731 tontille 5. Luvan yhteydessä on myönnetty vähäinen poikkeaminen asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta ja tontinosan käyttötarkoituksesta sekä asemakaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksistä koskien rakennuksen vähimmäisetäisyyttä naapuritontin rajasta.

Helsingin rakennuslautakunta on päätöksellään 26.4.2016 § 130 hylännyt Asunto Oy Helsingin Karunankartanon viranhaltijan päätökseen kohdistaman oikaisuvaatimuksen.

Asunto Oy Helsingin Karunankartano on valittanut rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Yhtiö on vaatinut, että rakennuslautakunnan päätös on kumottava ja rakennuslupahakemus on hylättävä.

Hallinto-oikeus on päätöksellään 28.11.2016 numero 16/1004/5 jättänyt tutkimatta valituksen rakennusvalvontaviraston ja kaavoittajan toimintaa koskevalta osin. Muilta osin hallinto-oikeus on hylännyt valituksen.

Hallinto-oikeus on perustellut päätöstään muun ohella seuraavasti: Aluetta koskeva asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta. Rakennuslautakunnan esittämän mukaan asemakaava

on kuitenkin pääosin toteutunut. Kyseessä olevalla rakennushankkeella ei myöskään ole katsottava olevan alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä. Rakennusluvan myöntäminen ei siten ole edellyttänyt asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin suorittamista. Museoviraston lausuntoa asiasta ei ole ollut tarpeen hankkia. Rakennuslupaharkinta on oikeusharkintaista. Rakennusluvan hakijalle on myönnettävä lupa, mikäli maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annettujen säännösten taikka määräysten mukaiset luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Luvan hakijalla on oikeus voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakentamiseen.

Asunto Oy Helsingin Karunankartano on hakenut valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Valituslupahakemus hylätään. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Sen perusteella, mitä muutoksenhakija on esittänyt ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

./. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös on esityslistan liitteenä.

II

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 24.4.2017 numero 17/0240/5

Päätös rakennuslupaa koskevaan valitukseen

Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti on 30.6.2016 § 224 myöntänyt Asunto Oy Helsingin Hermannille rakennusluvan asuinrakennuksen peruskorjaamiseksi ja asuntojen lukumäärän muuttamiseksi kuudesta viiteen Helsingin 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 674 tontilla 3.

Helsingin rakennuslautakunta on 20.9.2016 § 285 hylännyt XXX:n oikaisuvaatimuksen.

XXX on valittanut rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Hän on vaatinut, että rakennuslautakunnan päätös on kumottava.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Asiassa saatu selvitys

Hankkeessa on kysymys vuonna 1921 rakennetun 571 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen peruskorjaamisesta ja asuntojen lukumäärän muuttamisesta kuudesta viiteen. Asemapiirroksen mukaan rakennuksen itäpuolelle sijoitetaan kaksi autopaikkaa. Pohjapiirustuksissa kuhunkin asuntoon on merkitty uusi tulisija. Näiden viiden tulisijan tallella olevat vanhat savuhormit on tarkoitus kunnostaa ja ottaa uudestaan alkuperäiseen käyttöön.

Alueella on voimassa 11.9.2002 hyväksytty asemakaava nro 10900. Kaupunginvaltuusto on 15.3.2017 hyväksynyt alueelle Mathilda Wreden kujan asemakaavan muutoksen nro 12402.

Oikeudellinen arviointi

Valituksenalaisella päätöksellään rakennuslautakunta on myöntänyt kysymyksessä olevalle rakennushankkeelle rakennusluvan. Hallinto-oikeuden tehtävänä on tutkia tämän päätöksen lainmukaisuus. Mathilda Wreden kujan asemakaavan muutoksen lainmukaisuutta ei tutkita tämän valitusasian yhteydessä.

Hallinto-oikeus toteaa, että rakennuslautakunnan myöntämän rakennusluvan lainmukaisuutta arvioidaan asemakaavan nro 10900 perusteella. Mainitussa asemakaavassa ei ole kysymyksessä olevan rakennuspaikan osalta annettu autopaikkojen sijoittamista koskevia määräyksiä. Rakennushanke ei siten ole autopaikkojen osalta asemakaavan vastainen.

Luvanhakijan selvityksen mukaan olemassa olevat savuhormit kunnostetaan ja otetaan alkuperäiseen käyttöön. Rakennuslupahakemuksen liitteenä on 7.4.2016 päivätty hormikartoituslausunto (AT Hormit Oy). Rakennuslupapäätöksessä on muun ohella ilmanvaihtokatselmusta ja loppukatselmusta koskevat lupaehdot. Edellä mainitun selvityksen perusteella hallinto-oikeus katsoo, että hanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädetyt rakennusluvan myöntämisen edellytykset myös tulisijojen osalta.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Hanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt rakennusluvan myöntämisen edellytykset ja haettu rakennuslupa on siten tullut myöntää. Lautakunnan päätöstä ei ole syytä muuttaa.

./. Helsingin hallinto-oikeuden päätös on esityslistan liitteenä.

III

Kaupunginhallituksen päätös 24.4.2017 § 456

HEL 2017-002092

Lauttasaaren tonttien 31052/13 ja 14 rakennuskiellon pidentäminen (nro 12456)

Kaupunginhallitus päätti pidentää 31. kaupunginosan (**Lauttasaari**) tonttien 31052/13 ja 14 rakennuskieltoa kahdella vuodella 27.4 2019 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus nro 12456, päivätty 14.3.2017).

Samalla kaupunginhallitus päätti todeta, että maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella tämä päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman ja se tulee kuuluttaa.

IV

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös 2.5.2017 § 32

HEL 2011-003520

Kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2014 ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 27.5.2016 asemakaava-asiassa (piirustus numero 12228, Laajasalo, Gunillantie ja Svanströminkujan alue)

Kaupunginvaltuusto on 22.10.2014 (334§) hyväksynyt 49.kaupunginosan (**Laajasalo, Yliskylä**) korttelin 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen numero 12228 (**Gunillantien ja Svanströminkujan alue**).

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Kaupunginhallitus päätti 15.6.2015 (649 §) määrätä asemakaavan muutoksen numero 12228 osittain voimaan asemakaavan muutoksen ohjeellisten tonttien 49076/16 ja 49080/13 sekä asemakaavan muutoksen kaikkien katuelueiden osalta ennen kuin kaava oli saanut lainvoiman.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.5.2017

10

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti todeta, että Korkein hallinto-oikeus ei ole 27.5.2016 ratkaisullaan myöntänyt Asunto Oy Gunillankuja 3:lle valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä hylätä valitus.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti merkitä päätöksen tiedoksi ja todeta, että kaupunginvaltuuston päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 31.3.2017, jolloin kaava on tullut voimaan myös valituksenalaisilta osin.

V

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
4.5.2017 § 34**

HEL 2016-001486

**Kaupunginvaltuuston päätös 15.3.2017 asemakaava-asiassa
(piirustus numero 12402, Hermannin, Mathilda Wreden kuja)**

Kaupunginvaltuusto on 15.3.2017 (163 §) hyväksynyt 21. kaupunginosan (**Hermannin, Hermanninmäki**) korttelin 21674 tontin 4 ja 3 osan sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksen numero 12402 (**Mathilda Wreden kuja**)

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti todeta, että päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 28.4.2017, jolloin kaava on tullut voimaan .

VI

**Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös
4.5.2017 § 35**

HEL 2016-000798

**Kaupunginvaltuuston päätös 1.3.2017 asemakaava-asiassa
(piirustus numero 12413, Pakila, Elontie 56)**

Kaupunginvaltuusto on 1.3.2017 (141 §) hyväksynyt 34. kaupunginosan (**Pakila, Länsi-Pakila**) korttelin 34143 tontin 3 asemakaavan muutoksen numero 12413 (**Elontie 56, Rohkatie 5**)

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti todeta, että päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 18.4.2017, jolloin kaava on tullut voimaan .

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmmsgatan 13		

16.5.2017

11

./.

Ilmoitusasioihin liittyviä asiakirjoja on nähtävänä
kokoushuoneessa.

VUODEN 2017 TALOUSARVION ENSIMMÄINEN TOTEUTUMISENNUSTE

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta merkitsee rakennusvalvonnan vuoden 2017 ensimmäisen talousarvion toteutumisennusteen tiedoksi ja päättää, ettei ennuste tässä vaiheessa aiheuta erityisiä toimenpiteitä.

Pöytäkirjanote liitteineen kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston hankepäälikkö Juha Viljakaiselle ja suunnitteluinsinööri Saara Kannolle sekä tarkastusvirastolle.

Lisätiedot:

Mikko Salmela, vs. virastopäälikkö, puh. (09) 310 26443

Renqvist Anne, taloussuunnittelija, puh. (09) 310 26211

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto, kuntalain 365/1995, 91 §

LIITTEET Liite 1, Toteutumisennusteen taulukko

ESITTELIJÄN PERUSTELUT

Talousarvion noudattamisohjeiden mukaan toteutumisennuste laaditaan vuonna 2017 vähintään neljä kertaa vuodessa. Kaupunginkanslian 8.3.2017 antamassa toteutumisennusteen laatimista koskevassa ohjeessa on ennusteita aikataulutettu kuitenkin vain 3 kpl (Tasku-järjestelmään on tallennettava: ennuste 1/2017 perjantaina 28.4.2017, ennuste 2/2017 torstaina 24.8.2017 ja ennuste 3/2017 torstaina 9.11.2017). Ennusteet tehdään talousarviossa esitetyllä tarkkuudella ja ne on tallennettava Helsingin kaupungin kaupunkiyhteiseen TASKU (Sap BPC) –taloussuunnittelujärjestelmään em. aikataulun mukaisesti.

ENNUSTE 1/2017 Organisaatiomuutosten johdosta lakkautettavien virastojen ja talousarviokohtien osalta vuoden 2017 ensimmäisessä ennusteessa on ennustettava arvioiden koko vuoden toteuman lisäksi myös ensimmäisen viiden kuukauden ennuste (31.5.2017 asti).

Ennusteisiin on syytä kiinnittää erityistä huomiota, että toimialoille siirtyvät määrärahat ovat mahdollisimman tarkkoja, sillä ennusteiden perusteella tehdään kaupunginkanslian talous- ja

suunnitteluosastolla muutettu talousarvio loppuvuodelle. Virastojen käyttämättä jääneet 7 kuukauden määrärahat siirretään toimialoille (uusille talousarviokohdille) sekä käyttötalouden että investointien osalta. Ennuste käsitellään kaupunginhallituksessa 22.5.2017.

Virastojen on saatettava toteutumisennuste lautakuntansa tietoon. Lautakunnan on lähetettävä asiasta kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolle pöytäkirjanote, josta käy ilmi, mihin toimenpiteisiin se on päättänyt ennusteen johdosta ryhtyä.

KULUT

Menojen arvioidaan nousevan sekä talousarvioon että tulosbudjettiin kirjatusta. Menoja kertynee vuonna 2017 yhteensä 9 620 913 euroa. Em. on 645 000 euroa yli talousarvioon ja 16 000 euroa yli tulosbudjettiin kirjatun.

TUOTOT

Myös toimintatuottoja arvioidaan kertyvän yli talousarvioon ja tulosbudjettiin kirjatusta. Tuloja kertynee vuonna 2017 yhteensä 11 459 000 euroa. Em. on 2 108 000 euroa yli talousarvioon ja 1 088 000 euroa yli tulosbudjettiin kirjatun.

TOIMINTAKATE

Rakennusvalvontavirasto on nettobudjetoituyksikkö, joka tarkoittaa sitä, että talousarviossa sitovuus kaupunginvaltuustoon nähden määrätään nettomääräisesti tulojen ja menojen erotuksena (toimintakate). Rakennusvalvontaviraston toimintakatteeksi on vuoden 2017 talousarviossa vahvistettu 375 000 euroa. Ennusteen perusteella toimintakatteeksi muodostuisi noin 1 838 087 euroa. Tämä on noin 1 463 000 euroa talousarvioon ja noin 696 000 euroa tulosbudjettiin kirjattua parempi.

INVESTOINNIT

Irtaimen omaisuuden perushankintaan on vahvistettu määrärahaksi 385 000 euroa sekä lisäksi vuonna 2016 käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella myönnetty ylitysoikeus 300 000 euroa eli käytettävissä on yhteensä 685 000 euroa. Määräraha käytetään mm. sähköisen asioinnin kehittämiseen, arkiston erityispiirustusten skannausprojektiin sekä viraston perusinfrastruktuurin kehittämiseen ja parantamiseen.

ENNUSTE 1.1. – 31.5.2017

Menoja arvioidaan vuoden 2017 viiden ensimmäisen kuukauden aikana kertyvän noin 3 708 000 euroa ja tuottoja 4 760 000 euroa. Tammi-toukokuun toimintakatteeksi muodostuisi siten 1 052 000

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.5.2017

14

euroa. Irtaimen omaisuuden perushankintaan arvioidaan tammi-toukokuussa käytettävän 25 000 euroa.

TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Sitova toiminnallinen tavoite

Rakennusvalvonnan sitova toiminnallinen tavoite on:
"Saapuneista lupahakemuksista 80 % käsitellään 1,4
kuukaudessa". Tavoitteen oletetaan toteutuvan.

Muut toiminnalliset tavoitteet

Myös muiden toiminnallisten tavoitteiden osalta arvioidaan
tavoitteiden toteutuvan.

16.05.2017

15

Tunnus	10-1064-17-B LP-091-2017-01444
Hakija	KOy Rantatien Loikka
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0576-0001 Hermannin rantatie 6
Pinta-ala	3638 m²
Kaava	11626
Lainvoimaisuus	2007
Sallittu kerrosala	14388 m²
Rakennettu kerrosala	6870 m²
Alueen käyttö	Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) Alueelle saa rakentaa tiloja toimistoja, ympäristöhaittoja aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä julkisia palveluita varten. Rakennusten neljän alimman kerroksen tulee soveltua teollisuudelle. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja, jotka eivät saa olla 0,7 metriä korkeammalla kuin viereinen katualue.
Pääsuunnittelija	Cederqvist Tom Börje Jarl arkkitehti Cederqvist&Jäntti Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Toimistorakennuksen laajennus

Haetaan lupaa 7- kerroksisen toimistotalon laajennukselle kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 13.3.2017 myöntämän poikkeamispäätöksen HEL 2016-014191 T 10 04 01 nojalla.

Poikkeaminen koskee kerrosalan ylitystä, räystäskorkoa, rakennusalan rajan ylittämistä ja 4 alimman kerroksen soveltuvuutta teollisuudelle.

Tämä toimitalo, KOy Rantatien Loikka, rakennetaan Tukutorinkujan varteen samalla tontilla rakenteilla olevan, erillisellä rakennusluvalla (10-124-16-A) myönnetyn, KOy Rantatien Kasvun toimitalon jatkeeksi ja pysäköintikellarin päälle. Kerroksissa 1.-6. on monikäyttöistä toimitilaa, jotka on mahdollista liittää toiminnallisesti KOy Rantatien Kasvun kerroksiin.

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	---	---	---

Sisäänkäynti kerrokseen on pihan puolelta. 1. kerroksen liiketiloihin on oma sisäänkäynti Tukutorinkujalta.

7. kerroksessa on ilmastointikonehuone ja neuvottelutiloja, joihin liittyy kattoterassi.

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Rakenteilla olevissa kellaritiloissa sijaitsee pysäköinnin lisäksi koko kiinteistöä palvelevat väestönsuojatilat sekä sosiaali- ja teknisiä tiloja. KOy Rantatien Loikalle on osoitettu väestösuojasta 198 suojapaikkaa.

Autopaikkoja on asemakaavan mukaisesti tonttien 1 ja 2 sekä kadunalaisessa kellarissa yhteensä 162 kpl. Pihalla on 24 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on kellarissa 90 kpl ja pihalla 90 kpl.

Piha-alueet toteutetaan ympäristön kanssa yhdenmukaisin materiaalein luonnonkivi- ja asfalttipinnoitettuina.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin punatiilestä muurattuja. Nurkan viistetty julkisivupinta pinnoitetaan julkisivutiilensävyisellä kattotiilellä. Ikkunoiden ja lasiseinien yhteydessä olevat umpiosat ovat vaaleaksi pinnoitettua julkisivulevyä.

Rakennuksessa on nouseva räystäslinja. Vesikatto on kermipinnoitetta.

6. kerroksen vesikatto on pääosin viherkattoa. Iv-konehuoneen katolle asennetaan aurinkopaneleita. Korkea räystäsrakenne peittää taloteknisiä asennuksia.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden ja rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviot on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan keskimmäiseen R2 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Riskitasoluokkaa nostavat rakennuspaikan ympäristöolosuhteet. Ulkopuolista tarkastusta ei esitetä, vaan suunnittelun ja toteutuksen laadunvarmistus toteutetaan asiantuntijatarkastukseen panostamalla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee asettaa hankkeelle kosteudenhallintakoordinaattori, määritellä hänen tehtävät ja valtuudet, sekä tämä tulee esittää rakennusvalvonnalle

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

17

viimeistään aloituskokouksessa.

Energiaselvitys on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 3.2.2017 ja 15.2.2017 (10-138-17 -E) puoltanut hanketta kattotiilen ja julkisivupinnan liittymädetaljia koskevin huomautuksin ehdoin. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat E1:
Poistumismatkan vähäinen ylitys 2.- 6. kerroksissa.

Rakennusoikeus 12000 k-m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
toimitilarakennusten kerrosalaa	6870	7518		14388
kerrosalan ylitys /MRL 115§		323		323

Autopaikat

Rakennetut	172
Yhteensä	186
Rakennetaan	14

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 8342 m²

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

16.05.2017

18

Tilavuus 32250 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 05.04.2017
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset 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 rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:
- aloituskokous
- pohjakatselmus

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

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

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

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee asettaa hankkeelle kosteudenhallintakoordinaattori, määritellä hänen tehtävät ja valtuudet. Tämä tulee esittää rakennusvalvonnalle viimeistään aloituskokouksessa.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle tulee hakea hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevissa katselmuksissa.

Ennen julkisivujen toteuttamista on esitettävä väri- ja materiaalmallit rakennusvalvonnan kaupunkikuvaosaston edustajalle. Paikalla on oltava lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Tarkastuksessa määritellään julkisivujen lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Mainonnan yleissuunnitelma sekä julkisivuvalaistuksen periaatteet tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan kaupunkikuvayksikössä ennen toteutusta.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

20

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Poikkeamispäätös
Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankesuunnitelma

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Heli Virkamäki
arkkitehti
puh. 310 26338

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

21

Tunnus	10-1093-17-A LP-091-2016-07351
Hakija	Hartela Etelä-Suomi Oy perustettavan As Oy lukuun
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0635-0009 Priki Johannan kuja
Pinta-ala	900 m ²
Kaava	Asemakaava 12200
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	3600 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Pääsuunnittelija	Heinzmann Arndt Friedrich arkkitehti Cederqvist&Jäntti Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Sörnäistenniemen kaava-alueelle Aurora-kortteliin tontille numero 9 rakennetaan 12-kerroksinen asuinkerrostalo. Alue on vanhaa satama-aluetta ja korttelin alue on tällä hetkellä rakentamaton. Suunnitelma pohjautuu tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Asuntoja on 57 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 51 m² (22 - 114 m²).

Asunnot ovat omistusasuntoja. Maantasokerroksessa sijaitsevat yhteistiloista ulkoiluvälinevarasto, talopesula ja kuivaushuone. Maantasokerrokseen sijoitetaan myös koko korttelin yhteinen jätteen imukeräyshuone. Kellarikerroksessa sijaitsevat asuntojen irtaimistovarastot, toinen ulkoiluvälinevarasto, talovarasto ja imujätejärjestelmän tekninen tila. Ylimmässä kerroksessa sijaitsevat yhteistiloista kerhotila sekä saunaosasto, joista molemmista on käynti suurelle parvekkeelle.

Julkisivut ovat pääosin sävyltään ruskean sävyistä paikalla muurattua tiiltä. Parvekkeet ovat lasitettuja lukuun ottamatta ensimmäisen kerroksen kaksikerroksisten asuntojen ylempiä sekä ylimmän kerroksen yhteistiloista avautuvia parvekkeita. Rakennuksessa on tasakatto. Korkeamman osan kattoa hyödynnetään aurinkopaneeleilla ja matalan osan katolla on kattopuutarha istutus- ja oleskelualueineen.

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

Asukkaiden autopaikat, 21kpl, sijaitsevat viereisellä AH-tontilla 10-635-5, johon rakennetaan erillisen luvan nojalla pihakannen alainen autohalli. Autopaikoista 1 on yhteiskäyttöpaikka ja 1 paikka on varattu liikuntaesteisille. Pihakannella sijaitsevat asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat. Tontin polkupyöräpaikat 125 kpl sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa pihatasolla ja kellarikerroksessa

Väestönsuojapaikat 100 henkilölle sijaitsevat kellarikerroksessa.

SELVITYKSET

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan vaativimpaan R3 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Rakennus kuuluu erityismenettelyn piiriin. Rakenteiden osalta erityismenettelytoimenpiteet määrätään lupamääräyksissä.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä. Rakennuksen paloluokka on P1.

LAUSUNNOT

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 30.11.2016 (10-2304-16-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 21.11.2016

Kortteliin on laadittu erillinen tonttijako, joka on hyväksytty 20.6.2016. Uuden tonttijaon mukaan AK-tontit 6-9 poikkeavat kooltaan ja rakennusoikeuksiltaan kaavassa esitetystä, kokonaisrakennusoikeuden jakautuessa uudella tavalla yhteismäärän säilyessä samana 13 500 k-m² + liiketilat 300 k-m².

- Kaavassa tontti 3, uusi tonttinumero 9

Kuuleminen

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

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmogatan 13		

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusoikeus

Käytetty kerrosala ylittää vähäisesti asemakaavan salliman kerrosalan 140 m²:llä (3,88 % rakennusoikeudesta). Hakija perustelee poikkeamista sillä, että 12-kerroksisessa tornitalossa on rakennettava kaksi erillistä osastoitua porrashuonetta, jotka kuormittavat rakennusoikeuskerrosalaa 12x40 k-m² = 480m² verran eli 13,3% tontin rakennusoikeudesta. Tornin ylempien kerrosten (6.-11.krs) rakennusoikeudesta porrashuoneiden osuus jopa 16% (40 k-m² / 251 k-m² = 0,159). Lisäksi tornitalossa on isommat hormit ja paksummat kantavat seinät (250mm) normaaliin kerrostaloon verrattuna.

Rakennuksen parvekkeet ylittävät (naapurin suostumuksella) tontin sisäisen rakennusalueen rajan n.1,5m etelään päin ja yksi kolmiomainen parveke länteen n.2m kaavan salliessa enintään 1,0 metrin ylityksen.

Parvekekehyykset tehdään tiililaattaelementtinä kaavan edellyttäessä paikallamuurausta. Elementeissä käytetään samaa tiiltä ja aukkojen reunoissa L-muotoisia tiililaattoja. Tiililaattojen saumat saumataan työmaalla.

Muut poikkeamat

Tontinluovutusehto: Perheasunnot oltava 50% huoneistoalasta ja niiden keskipinta-ala on 80 h-m², Suunniteltu perheasuntoja 19 kpl, niiden pinta-ala yhteensä 1510,5 h-m² eli 52,1% ja niiden keskipinta-ala on 79,5 h-m².

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä, eikä naapureilla ole ollut niistä huomautettavaa.

Rakennusoikeus

3600 k-m²

Lisäksi saa rakentaa kaikkiin kerroksiin asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20m² ylittävää osaa rakennusoikeuden lisäksi.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

24

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3740		3740
asumista palvelevien yhteistilojen kerrosalaa		324		324
porrashuone 20 m2:n ylitys		410		410
Ulkoseinän 250 mm ylit.		267		267

Autopaikat	Yhteensä	21
	Rakennetaan	21

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	81	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5312 m²
Tilavuus	18585 m³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Irtaimistovaraston kantavat rakennusosat taulukko 6.2.1 sarake 2.
Irtaimistovaraston rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 2.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm	30.11.2016
Lausunnon tulos	ehdollinen

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	12.01.2017
Lausunnon tulos	lausunto

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

16.05.2017

25

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
24.04.2017
ei huomautettavaa

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään jäljempänä mainituin määräyksin.

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

Rakennus kuuluu erityismenettelyn piiriin pohjarakentamisen, rakenteellisen vakavuuden ja rakennusfysiikan osalta.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä tulee rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja ja

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

esittää riskiarvioon perustuva rakennesuunnitelmien laadunvarmistussuunnitelma sekä rakenteiden toteutuksen laadunvarmistussuunnitelma.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennusvalvonnassa esitettävä rakennushankkeeseen ryhtyvän rakennustyönaikainen kosteudenhallinnan koordinaattori ja rakentamisen kosteudenhallinnasta vastaava työnjohtaja.

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

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

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön otettavaksi on perustettava rasitteet ja yhteisjärjestelysopimus tämän tontin ja muiden korttelin tonttien välille koskien rakennettavia yhteisiä piha-alueita, kulkureittejä, pelastusteitä, huoltoyhteyksiä, kiinteistöjen yhteiskäytössä olevia tiloja ja alueita sekä teknisten tilojen, putkien, johtojen ja näihin liittyvien laitteiden sijoittamista.

Muuraus, värimallit ja ikkunalasien sävy on hyväksytettävä rakennusvalvonnassa ennen asennustyön aloittamista.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117§,117§a-117i§, 121a§, 125§,133§, 135§, 150d§ ja 175§

Liitteet

Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankeselostus
Sitoumus Kalasataman Sompasaaren korttelin 10635 yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

27

Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Aarno Alanko arkkitehti

16.05.2017

28

Tunnus	10-1167-17-A LP-091-2016-07530
Hakija	Hartela Etelä-Suomi Oy perustettavan yhtiön lukuun
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0635-0005 Priki Johannan kuja 5
Pinta-ala	1597 m ²
Kaava	Asemakaava 12200
Lainvoimaisuus	2014
Alueen käyttö	AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan
Pääsuunnittelija	Heinzmann Arndt Friedrich arkkitehti Cederqvist&Jäntti Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Pysäköintilaitoksen ja kansipihan rakentaminen asuinkortteliin 10635

Sörnäistenniemen kaava-alueelle Aurora-kortteliin tontille numero 5 rakennetaan yksitasoinen pysäköintilaitos. Alue on vanhaa satama-aluetta ja korttelin alue on tällä hetkellä rakentamaton. Laitos sijoittuu pääosin yhteiskäyttöisen korttelialueen pihakannen alle.

Autohalli ulottuu vähäisesti tontille 9 etelään ja 15mm ja länteen, tontille 6 länteen ja pohjoiseen, 7 ja 8 pohjoiseen. Kansipiha ulottuu vähäisesti länteen tontille 9. Tontin 9 rakennuksen ulkoseinä ylittää vähäisesti rakennusalueen rajan tontille 5 pohjoiseen. Tontin 9 parvekkeet ulottuvat vähäisesti tontille 5 itään. Kaikkien tonttien haltija on Rakennusosakeyhtiö Hartela.

Halliin sijoitetaan 76 autopaikkaa, joista 4% toteutetaan kaavan mukaisesti liikuntaesteisten paikkoina. Laitoksen käyttäjiä tulevat olemaan tonttien 10/635/ 6, 7 ja 9 asukkaat. Hallista on esteetön sisäänkäynti suoraan asuintalojen kellarikerroksien porrashuoneisiin. Ajoyhteys autohalliin järjestetään tontin 8 kautta.

Autohalliin sijoitetaan kaavamääräyksien edellyttämä vähimmäispaikkamäärä. Näiden pysäköintipaikkojen riittävyys selvitetään ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmogatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

rakennusluvan hyväksymistä.

Pysäköintilaitoksen päälle rakennetaan kansipiha asukkaiden ulko-, oleskelu- leikki- ja vapaan toiminnan alueeksi erillisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Kansipihalla sijaitsee lisäksi polkupyöräpaikkoja. Esteetön kulku kansipihalle on tontin 8 kautta luiskaa Priki Johannan kujalta ja lisäksi porrashuoneiden kautta. Pihalle on myös porrasyhteys tontin 9 kautta Aallonhalkojalta.

Selvitykset

Sitoumus korttelin yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi on toimitettu rakennusvalvontaan.

Rakenteellisen turvallisuuden ja rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviot on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Jännitettyjen rakenteiden suunnittelijan ja työnjohtajan pätevyys on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Rakennuksen paloluokka on P1. Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 30.11.2016 (10-2304-16-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

Kuuleminen

Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys tai sijainti tai asemakaavan sisältö huomioon ottaen. Rakennusyhtiö Hartela on haltijana ympäröivillä tonteilla.

Poikkeamiset perusteluineen

ei poikkeamisia

Rakennusoikeus

Saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

30

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
maanalainen pysäköintilaitos		1597		1597

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	1597 m ²
Tilavuus	8368 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Rakenteiden luokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 1.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään jäljempänä mainituin määräyksin.

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:

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

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

31

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontaviraston lisäksi kiinteistöviraston tonttiosastolta ja ympäristökeskuksesta.
Ennen maankaivua ja pilaantuneiden maiden poistoa on oltava yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastoon. Yhteyshenkilö: Satu Järvinen p.09 310 392 25.

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

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

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolle ennen töiden aloittamista.

Rakentamisessa tulee varautua sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseen.

Lupahakemuksen liitteenä olevassa yhteisjärjestelysopimuksen laatimissitoumuksessa esitetyistä ja muista rakentamisen

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

32

edellyttämistä rasiteluonteisista asioista on perustettava rasitteet tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117§, 117a-117f, 121a§, 125§, 133§ ja 135§

Liitteet

Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankeselostus
Sitoumus Kalasataman Sompasaaren korttelin 10635 yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Aarno Alanko
arkkitehti

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

33

Tunnus	20-1035-17-B LP-091-2017-02126
Hakija	SRV Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0811-0002 Hampurinkuja 4
Pinta-ala	8588 m ²
Kaava	11770
Lainvoimaisuus	2009
Sallittu kerrosala	34500 m ²
Rakennettu kerrosala	31532 m ²
Alueen käyttö	YU Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Lehtinen Jari-Pekka arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Rakennustoimenpide Koko rakennuksen käyttötarkoituksen muutos

Varastorakennus (nk. Jätkäsaaren bunkkeri) muutetaan uimahalli- ja liikuntakäyttöön. Kellaria laajennetaan maanalaisella pysäköintihallilla. Rakennetaan ajoyhteys katutasolle.

Rakennuslupaa haetaan kaksivaiheisina maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 2 momentin mukaisesti. Lupapäätöksen jälkeen, ennen rakentamista toimitetaan toteutuspiirustukset ja tarvittavat lisäasiakirjat.

Hanketta koskien on Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö tehnyt poikkeamispäätöksen HEL 2017-001283 T 10+ 04 01 (Tilakeskus T 10 04 02, Ksv:n hankenumero 5044_68) koskien rakennuskieltoa, joka on asetettu asemakaavan muutoksen nro 12173 laatimiseksi. Hanke toteutetaan lainvoimaista asemakaavaa nro 11770 noudattaen.

Yleistä

Arkkitehti Risto-Veikko Luukkosen ja rakennesuunnittelija Bertel Ekengrenin suunnittelema kuusikerroksinen teräsbetonirunkoinen rakennus on valmistunut vuonna 1970 ja se on toiminut sataman talletusvarastona. Valmisteilla olevalla asemakaavalla mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen lisäkerroksilla, joihin on rakennettavissa asuintiloja. Tälle laajennukselle liittymiseen

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmogatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

tullaan hakemaan oma rakennuslupansa.

Purkutyöt

Rakennuksen 5. ja 6. kerrokset sekä 1. kerroksen ulkoseinät puretaan kokonaan.

Pohjaratkaisu

Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan uimahalli ja sen liikuntatilojen kanssa yhteiseen aulaan liittyviä kahvila- ja liiketiloja. Kellareihin rakennetaan pysäköinti- ja tekniset tilat. 2. ja 3. kerrokseen rakennetaan palloiluhalli sekä muita liikuntatiloja aputiloineen. Lisäksi rakennetaan rakennuksen toimintaa palvelevia toimistotiloja. 4. kerrokseen sijoitetaan teknistä tilaa ja varastoja.

Kerrosten välipohjia aukotetaan toiminnallisten ratkaisujen edellyttämällä tavalla. Väestönsuojapaikat on osoitettu alueelliseen kalliosuojaan.

Julkisivut

Ulkoseinien betoniulkokuoret ja rakennusta kiertävä katos uusitaan kaupunkikuvallinen hahmo säilyttäen.

Tontin käyttö

Rakennuspaikka liittyy saumattomasti ympäröiviin julkisiin katualueisiin. Pysäköinti sijoittuu kellaritasoon, jota laajennetaan rakennuksen pohjoispuolelle katutasossa olevan pihakannen alle. Liikuntatilojen asiakkaille rakennetaan 150 polkupyöräpaikkaa ja ne sijoitetaan katutasossa rakennusta kiertävän katoksen alle. Pihajärjestelyt viimeistellään lupamääräyksenä olevaa piha- ja istutussuunnitelmaa noudattaen. Rakennus liitetään alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu osana hankeselostusta.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on toimitettu. Selvitys kattaa koko hankkeen tulevine laajennuksineen, millä osaltaan on vaikutusta siihen, että hanke on katsottu riskitasoltaan vaativimpaan R3 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan hankkeessa on erityisen vaativat rakenteet suurten jänneväliden sekä teknillisten ja toiminnallisten korjaus- ja muutostöiden takia. Lisäksi muuttuvien kuormien osuus

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

35

kokonaiskuormituksesta on suuri ja dynaamiset kuormat merkittäviä. Purkamistyön vaativuus, korkea tulvavesikorkeus ja kloridipitoinen pohjavesi lisäävät teknisiä riskejä.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu purkutyöselostus, haitta-aineraportti, kuntotutkimusraportti, selvitys työmaa-aikaisesta kosteudenhallinnasta, rakennesuunnittelun lähtötiedot sekä perustamistapalausunto pohjatutkimusleikkauksineen.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 25.1.2017 (ennakkotunnus 20-134-17 -E) käsitellyt hanketta kokonaisuutena laajennuksineen. Nyt rakennuslupaa koskevin osin o katsottu, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset julkisivuihin sekä pihan liittyvin ehdoin.

Alueryhmä on puoltanut hanketta.

Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys on toimitettu osana selvitystä, joka kattaa kokonaisuuden laajennuksineen.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavapoikkeamat:

1. Muuntamo rakennetaan erillisenä, nk. puistomuuntamona tontin koillisnurkkaan Hietasaarenkujan varteen tulvakorkeuden yläpuolelle. Rakennelmalle ei ole merkitty rakennusala.
2. Kerrosalajakauma: suunnitelmassa on jätetty hissit laskematta kerrosalaan hankkeen toteutuskilpailun ohjeiden mukaisesti. Asemakaavassa ko. määräystä ei ole. Hissien pinta-ala tulee olemaan n. +1,3% rakennettavasta kerrosalasta. Kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole ollut huomautettavaa poikkeamiin.

Suomen rakentamismääräyskokoelman uudisrakentamiseen kohdennettuja määräyksiä noudatetaan soveltuvin osin seuraavasti;

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

36

- rakennuksen olevia portaita kerroksissa K2-4 käytetään poistumisteinä. Portaat on toteutettu 1970 luvun suunnitelmien mukaan, eivätkä ne sisäkaarteiden jyrkkyyden, yksityiskohtien sekä askelma- ja oven edustilamitoitusten ja osilta täsmällisesti täytä RakMK F2:n määräyksiä. Mittapoikkeamat ovat 2-6 senttimetrin luokkaa. Portaiden uusiminen täysin nykymääräysten mukaiseksi ei merkittäviksi luokitellut rakenteet säilyttäen ole mahdollista.

Poikkeamat on todettavissa vähäisiksi, tarkoituksenmukaisiksi ja hyväksyttäviksi.

Rakennusoikeus 34500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
varasto	31532		31532	0
lisäkerrosalaa		12607		12607
Muuntamo		23		23
MRL 115 § 3 mom.		179		179
Liikuntarakennus		14176		14176

Autopaikat Rakennetut 88
Yhteensä 88

Hankkeen laajuus

Muutosalue 31532 m²
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja

16.05.2017

37

- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- savunpoistosuunnitelma
- toteutuspiirustukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Yleiset ja aloittamista koskevat lupamääräykset:

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Rakennushanke on erityismenettelyn piirissä. Laaja-alainen riskianalyysiprosessi tulee olla jatkuvaa koko hankkeen ajan, suunnitelmien tarkentumisen ja toteutuksen etenemisen mukaan.

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista tulee rakennusvalvontaviraston rakennusteknisen osaston kanssa pidettävässä erillisneuvottelussa esitellä riskianalyysin välitulokset. Esityksen tulee sisältää toimenpide-esitykset riskien minimoimiseksi purkamisessa ja toteutuksessa sekä niihin perustuva laadunvarmistusselvitys (sisältäen kosteudenhallinnan), jossa on esitetty myös toteutusten ulkopuolinen tarkastus / asiantuntijatarkastus.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Hankkeeseen on myös hyväksyttävä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava erityisalan työnjohtaja.

Ennen aloituskokousta tulee työmaan paloturvallisuuteen liittyvistä järjestelyistä laatia työmaan paloturvallisuussuunnitelma, jossa tulee olla mukana myös suunnitelma työmaa-aikaisista palokatkoista ja vaiheistetut suunnitelmat liittyen mm. palo-osastointeihin ja poistumisratkaisuihin. Työmaan paloturvallisuussuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon pelastuslaitoksen ohjeistus rakennustyömaan paloturvallisuudesta.

Aloituskokouksessa todetaan ja kirjataan ennalta sovittu toteutuksen asiantuntija- tai ulkopuolisen tarkastuksen laajuus sekä riskianalyysin ja laadunvarmistusselvityksen päivitysten taajuus ja raportointi.

Ennen kuin rakentamiseen ryhdytään miltään osin, rakennusvalvontavirastoon tulee toimittaa rakentamista koskevat toteutussuunnitelmat ja tarvittavat selvitykset.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma sekä selvitykset, etteivät purkamis- ja rakentamistyöt aiheuta riskiä, vahinkoa tai tarpeetonta haittaa olemassa oleville rakennuksille tai rakenteille. Työmaalta poistettavat purkamis- ja maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Kaupunkikuvallista ratkaisua koskevat lupamääräykset:

Ennen toteutussuunnitelmien toimittamista tulee toimittaa rakennusvalvontavirastoon hyväksyttäväksi lopulliset julkisivupiirustukset ja muut tarkennetut kaupunkikuvalliset ratkaisut liittyen mm. materiaaleihin. Julkisivuissa käytettävän lasin tulee olla väritöntä, kirkasta lasia.

Mainoslaitteiden sekä opasteiden yleissuunnitelmaa koskeva toimenpidelupa tulee hakea erikseen. Tähän rakennuslupaan ei sisälly hyväksyntää mainoslaitte- eikä opasteratkaisuille.

Rakenneteknisiä suunnitelmia koskevat lupamääräykset:

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Ennen kunkin osakokonaisuuden rakennesuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle, ne tulee olla ulkopuolisen tarkastajan tarkastamat. Ulkopuolisten tarkastajien lausunnot tulee toimittaa viimeistään kyseisten rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Taloteknisiä suunnitelmia koskevat lupamääräykset:

Ennen kunkin osakokonaisuuden taloteknisten suunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle, ne tulee olla ulkopuolisen tarkastajan tarkastamat. Ulkopuolisten tarkastajien lausunnot tulee toimittaa viimeistään kyseisten lvi-suunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Ilmanvaihtosuunnitelmien mukana tulee toimittaa selvitys raittiin ilman laadun säädöstenmukaisuudesta. Selvityksen tulee olla ulkopuolisen tarkastajan varmistama.

Päivitetty rakennuksen energiaselvitys sekä pätevätyneen laatijan laatima ja allekirjoittama päivitetty energiatodistus on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv-/kvv-katselmuksessa.

Muita teknisiä suunnitelmia koskevat lupamääräykset:

Lopullinen, toteutussuunnitelmiin perustuva ja pelastusviranomaisen hyväksymä palotekninen suunnitelma liitteineen ja tarvittavine lausuntoineen tulee toimittaa hyvissä ajoin ennen toteutusasiakirjojen toimittamista.

Toteutusasiakirjojen yhteydessä tulee osana paloteknisiä suunnitelmia toimittaa savunpoistoon, sammutuslaitteistoon, evakuointiin, paloilmottimeen, palokatkoihin, työmaaratkaisuihin liittyvät suunnitelmat ja muut paloteknisessä suunnitelmassa mainitut palotekniset erityissuunnitelmat. Rakennuksen savunpoistosuunnitelma ja muut sammutus- ja pelastustehtäviin liittyvät suunnitelmat sekä niihin liittyvät lausunnot tulee toimittaa pelastuslaitokselle.

Työmaata koskevat lupamääräykset:

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

rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Paloteknisen suunnitelman mukaisten toteutusten tarkastamisesta vastaa palotekninen suunnittelija (asiantuntijatarkastus). Paloteknisten ja turvallisuuslaitteiden koekäyttö tulee testata ja dokumentoida riittävän ajoissa ennen rakennusten tai rakennusosien käyttöönottoa kootusti paloteknisen suunnittelijan toimesta.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun, pyöräilyn ja julkisen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

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

Rakennuksen mahdollisen monivaiheisen käyttöönoton kutakin vaihetta varten tulee suunnitella ja toteuttaa vaihekohtaiset ratkaisut siten, että taataan käyttäjien turvallisuus, terveellisyys ja viihtyisyys sekä ratkaisujen toimivuus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet tai rasiteasioista on oltava tehtynä yhteisjärjestelypäätös rakennusvalvontavirastossa.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee laatia esitys eri toimintojen, yksityisten ja julkisten osien ja eri omistajien välille tarvittavasta hallintomallista, mahdollisesti tarvittavista muista järjestelyistä ja käyttöyhtiöstä kiinteistöviraston hyväksyttäväksi ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta tulee laatia käyttö- ja huolto-ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeisiin tulee huolellisesti kirjata kiinteistön turvallisuutta palvelevien laitteiden ohjeistus.

Muut lupamääräykset:

Suunnitelmat tulee käydä läpi kaupungin esteettömyysasiamiehen kanssa.

Rakennuslupapäätöksen pöytäkirjanote toimitetaan kaupunkisuunnitteluvirastolle, kiinteistövirastolle ja pelastuslaitokselle.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

41

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 134 § ja 135 §,

Liitteet

Poikkeamispäätös
Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankeselostus

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

42

Tunnus	20-1135-17-A LP-091-2017-02457
Hakija	As Oy Helsingin Picasso c/o Helsingin kaupungin Att, Leena Kotkavuori
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0819-0001 Malagankatu 6
Pinta-ala	2155 m²
Kaava	Asemakaava 11770
Lainvoimaisuus	2009
Sallittu kerrosala	4100 m²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Saarinen Ulla-Maija Tellervo arkkitehti

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Jätkäsaaren korttelin nro 20819 neljälle tontille rakennetaan liki umpikorttelin muodostavalla tavalla asuinkerrostalot.

Tontille nro 1 rakennetaan ylimmiltä kerroksiltaan porrastuvasti 8-kerroksiset ja 3-kerroksiset rakennukset, jotka liittyvät saumattomasti toisiinsa. Asuinhuoneistot ovat nk. Hitas-tuotantoa.

Pohjaratkaisu

Korkeampi rakennus on kaksiportaikkoinen. 3-kerroksisessa rakennuksessa on sivukäytävä. Rakennetaan yhteensä 55 asuntoa, joista suurin on 5 h+kt 136,5 m² ja pienin 1 h+kt 30,5 m². Asuntojen keskipinta-ala on 64 m². Korkeamman rakennuksen maantasokerrokseen rakennetaan yhteiskäyttöiset tilat sekä liikehuoneisto ja ylimpään kerrokseen saunaosasto. Muilta osin rakennuksissa on asuinhuoneistoja. Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja.

Julkisivut

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on puhtaaksimuurattu tiili sekä tiililaatta. Julkisivupinnat 7. ja 8. kerroksissa ovat sinkittyä teräslevyä. Parvekkeet ovat sekä julkisivupinnasta sisään vedettyjä että ulokeparvekkeita. Vesikattopinnoille rakennetaan lasitettuja terasseja ja parvekkeita. Rakennetaan asuntokohtaisia terassipihoja.

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

Tontin käyttö

Piha-alueena on jokaisen tontin alueelle ulottuva yhtenäinen korttelipiha. Rakennetaan toinen koko korttelia palvelevista imujäteyksiköistä. Istutukset, leikki- ja oleskelualueet sekä pelustusreitit ja -paikat rakennetaan noudattaen lupamääräyksenä edellytettyä piha- ja istutussuunnitelmaa. Yhteisjärjestelyistä on laadittu rasitesopimus, joka kattaa myös palomuurien rakentamatta jättämisen tontin rajoilla. Autopaikat esteettömine paikkoineen sijoitetaan Jätkäsaaren maanalaiseen paikoitushalliin. Polkupyöräpaikoista 116 sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin ja 7 pihalle. Hulevesiä imeytetään ja viivytetään.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyysselvitys on toimitettu.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden sekä rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviot on toimitettu. Niiden mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu selvitykset työmaa-aikaisesta kosteudenhallinnasta, selvitys rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteista sekä perustamistapalausunto.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 1.3.2017 (20-339-17-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset julkisivuihin ja pihaan liittyvin ehdoin. Suunnitelmaa on näiltä osin täsmennetty. Pihaan liittyen on lupamääräys.

Alueryhmä on 18.1.2017 puoltanut hanketta.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen

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

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Poikkeamiset perusteluineen

Suunnitelmien poikkeamat asemakaavasta:

1. Porrashuoneiden pinta-alat lasketaan alueelle hyväksyttyä rakentamistapaohjetta noudattaen siten, että myös kerroksissa yli 20 m²:n ylittävä osa hyväksytään kerrosalaylityksenä, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Suunnitelma osoittaa, että ylitys on tuottanut porrashuoneisiin valoisuutta.
2. Rakennuksen muotoa säätelevistä kerrosalajakaumaluvuista VIII (1/2+1/3) ja III (1/2) poiketaan rakennuksen selkiyttämisen takia.
3. Rakennusalarajaa ylitetään korkeamman rakennuksen osuudella siten, että pääty ylittää rajaa 3-kerroksisen rakentamisen alan suuntaan 1,3 m. Pihasivustalla ylitystä on 1,5 m. Matalampi rakennuksen osa ylittää rakennusalarajaa pihan suuntaan 1,8 m.
Poikkeamat lisäävät sisäpihan valoisuutta, parantavat esteettömyyttä ja mahdollistavat katusivustan istutukset.
4. Asemakaavan mukaan ylimmän vesikaton tulee olla muodoltaan loiva ja vino. Vesikatto on suunniteltu tasakattona kaupunkikuvallista ja rakenteellista selkeyttä edistään.
5. Asemakaava edellyttää, että rakennuksen ylimpiin kerroksiin liittyville edellisen kerroksen katonosille on rakennettava kattoterasseja. Osa kattopinnoista toteutetaan normaalina koettuna vesikattorakenteena riskirakenteiden välttämiseksi.
6. Asemakaava määrää, että parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. Suunnitelmassa katusivustan parvekkeet ovat kokonaan rakennusrungon sisäpuolella. Yksi pihasivustan parvekelinja sijoittuu rakennusrungon ulkopuolelle.

Alueryhmällä on puoltanut poikkeamia. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa poikkeamiin.

Poikkeamat on todettavissa vähäisiksi ja hyväksyttävissä.

Rakennusoikeus

4100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
m70 Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmmsgatan 13		

16.05.2017

45

jätehuoneita.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4012		4012
lisäkerrosalaa		411		411
liiketilaa		88		88
tekniset tilat		113		113
Kellari		178		178
Lisäkerrosala; porrash.		283		283
MRL 115 § 3 mom.		378		378

Autopaikat

Rakennetut	33
Kiinteistön ulkopuoliset	33
Yhteensä	33

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
S1	1	82

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5482 m ²
Tilavuus	18598 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	24.04.2017
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

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

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Besöksadress Broholmsgatan 13		

16.05.2017

46

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma
- pelastusajoneuvon reitti

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

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

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

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

Pelastusajoneuvoreitin yksityiskohtainen suunnitelma on hyväksyttävä pelastuslaitoksella ennen rakennustöihin ryhtymistä. Hyväksytty suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontavirastoon paloteknisen suunnitelman liitteeksi.

16.05.2017

47

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rasitteet olla perustettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tontin olla rekisteröity.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee mittauksin osoittaa, että ääneneristävyysvaatimukset ovat toteutuneet.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankesuunnitelma
Huoneistoluettelo

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

48

Tunnus	20-1136-17-A LP-091-2017-02505
Hakija	As Oy Helsingin Malaga c/o Helsingin kaupungin Att, Leena Kotkavuori
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0819-0002 Malagankatu 8
Pinta-ala	1060 m²
Kaava	Asemakaava 11770
Lainvoimaisuus	2009
Sallittu kerrosala	3300 m²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Saarinen Ulla-Maija Tellervo arkkitehti

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen.

Jätkäsaaren korttelin nro 20819 neljälle tontille rakennetaan liki umpikorttelin muodostavalla tavalla asuinkerrostalot.

Tontille nro 2 rakennetaan ylimmiltä kerroksiltaan porrastuvasti 8-kerroksinen rakennus, jonka asuinhuoneistot ovat nk. Hitas-tuotantoa.

Pohjaratkaisu

Rakennus on yksiportaikkoinen. Rakennetaan yhteensä 45 asuntoa, joista suurin on 5 h+kt 124,5 m² ja pienin 1 h+kt 39 m². Asuntojen keskipinta-ala on 65,2 m². Maantasokerrokseen rakennetaan yhteiskäyttöiset tilat. Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja.

Julkisivut

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on puhtaaksimuurattu tiili sekä tiililaatta. Julkisivupinnat 7. ja 8. kerroksissa ovat sinkittyä teräslevyä. Parvekkeet ja terassit lasitetaan.

Tontin käyttö

Piha-alueena on jokaisen tontin alueelle ulottuva yhtenäinen korttelipiha. Jätejärjestelyt, istutukset, leikki- ja oleskelualueet sekä pelastusreitit ja -paikat rakennetaan noudattaen lupamääräyksenä edellytettyä piha- ja istutussuunnitelmaa.

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

Yhteisjärjestelyistä on laadittu rasitesopimus, joka kattaa myös palomuurien rakentamatta jättämisen tontin rajoilla. Autopaikat sijoitetaan Jätkäsaaren maanalaiseen paikoitushalliin. Rakennetaan 104 polkupyöräpaikkaa, joista 90 sijoitetaan sisätiloihin. Hulevesiä imeytetään ja viivytetään.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyysselvitys on toimitettu.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden sekä rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviot on toimitettu. Niiden mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi.

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennusvalvontavirastoon lupahakemuksen yhteydessä.

Lisäksi hankkeesta on toimitettu selvitykset työmaa-aikaisesta kosteudenhallinnasta, selvitys rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteista sekä perustamistapalausunto.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 1.3.2017 (20-339-17-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset julkisivuihin ja pihaan liittyvin ehdoin. Suunnitelmaa on näiltä osin täsmennetty. Pihaan liittyen on lupamääräys.

Alueryhmä on 18.1.2017 puoltanut hanketta.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Suunnitelmien poikkeamat asemakaavasta:

1. Porrashuoneiden pinta-alat lasketaan alueelle hyväksyttyä rakentamistapaohjetta noudattaen siten, että myös kerroksissa yli

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmmsgatan 13		

20 m²:n ylittävä osa hyväksytään kerrosalailityksenä, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Suunnitelma osoittaa, että ylitys on tuottanut porrashuoneisiin valoisuutta.

Poikkeamat asemakaavasta

2. Rakennuksen muotoa säätelevistä kerrosalajakaumaluvuista VIII (1/2+1/3) ja III (1/2) poiketaan rakennuksen selkiyttämisen takia.

3. Maantaso-asuntojen lattiataso on vähemmän kuin metrin puiston maantaso ylemmänä. Puistoon avautuvat maantaso-asunnot ovat 0.5-0.7 m puiston tasoa ylemmänä, mistä seuraten sisäänkäyntien ja korttelipihan esteettömät kulkureitit on ratkaistavissa. Asuntojen edessä on parvekevyöhyke, joka turvaa asuntojen yksityisyyden.

4. Asemakaavan mukaan ylimmän vesikaton tulee olla muodoltaan loiva ja vino. Vesikatto on suunniteltu tasakattona kaupunkikuvallista ja rakenteellista selkeyttä edistään.

5. Asemakaava edellyttää, että rakennuksen ylimpiin kerroksiin liittyville edellisen kerroksen katonosille on rakennettava kattoterasseja. Osa kattopinnoista toteutetaan normaalina koettuna vesikattorakenteena riskirakenteiden välttämiseksi.

Rakennusoikeus

3300 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3300		3300
lisäkerrosalaa		199		199
tekniset tilat		57		57
Kellari		391		391
Lisäkerrosala; porrash.		337		337
MRL 115 § 3 mom.		258		258

Autopaikat

Rakennetut	27
Kiinteistön ulkopuoliset	27
Yhteensä	27

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
S1	66	1

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

51

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4541 m²
Tilavuus 13600 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Lausunnot

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 24.04.2017
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset 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 rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

16.05.2017

52

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rasitteet olla perustettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tontin olla rekisteröity.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee mittauksin osoittaa, että ääneneristävyyksivaatimukset ovat toteutuneet.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankesuunnitelma
Huoneistoluettelo

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

53

Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ulla Vahtera arkkitehti puh. 310 26324

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

54

Tunnus	24-3268-16-P LP-091-2016-05472
Hakija	XXXX
Rakennuspaikka	Kumpula, 091-024-0926-0007 Kauhavankuja 7
Pinta-ala	504 m ²
Kaava	10277
Lainvoimaisuus	1996
Sallittu kerrosala	165 m ²
Rakennettu kerrosala	154 m ²
Pääsuunnittelija	Laamanen Ari Tapani rakennusmestari

Toimenpide **Asuinpientalon purkaminen**

Asemakaavassa AO/s - merkinnällä suojellun Kumpulan pientaloalueen pohjoisosassa sijaitseva asuinrakennus puretaan.

Rakennuspaikka kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha. Purkamisesta on kuultu kaupunginmuseota sekä kaupunkisuunnitteluvirastoa. Kumpikin taho on antanut lausuntonsa purkamisesta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukainen purkamisesta tiedottaminen on tehty kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan ELY-keskukselle.

Rakennuspaikka on osa Helsingin yleiskaavassa 2002 on osoitettua, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti maisemakulttuurin kannalta merkittävää ympäristöä, jota kehitetään siten, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Korttelit kuuluvat maakuntainventoinnin kohteisiin (Uudenmaan kulttuuriympäristöt - selvitys 2012), jolla on sekä paikallisesti että maakunnallisesti merkittäviä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä vaalittavia arvoja.

ALUE

Rakennus sijaitsee alueella, jonka suunnittelu aloitettiin vuonna 1923. Rakennusjärjestys hyväksyttiin vuonna 1925, jaotuskaava 1927 ja viimeiset korttelit omakotitaloille vuonna 1935.

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

Rakennusten mallipiirustukset on laatinut arkkitehti Uno Moberg ja ne hyväksyttiin vuonna 1928. Ensimmäiset rakennukset ovat hirsirakenteisia. 1930-luvulta lähtien yleistyi rankarakenne. Alueella on yhteensä 54 tonttia, joista 48:lla sijaitsee pientalo.

Alueen rakennuskanta on säilynyt alkuperäisenä. Yhtään rakennusta ei ole purettu. Rakennuksiin on tehty eriasteisia korjaus- ja muutostöitä, joskin tunnusomainen piirre on se, että alueella on säilynyt huomattava osa myös liki alkuperäisessä asussaan olevia rakennuksia. Alueen rakennusten ja ympäristön voi todeta koko niiden elinkaaren ajan jatkuneen huollon ja ylläpidon seurauksena säilyttäneen paljon alkuperäisyydestään. Muutokset eivät ole merkittävästi rikkoneet alkuperäistä yhtenäisyyttä.

PURETTAVA RAKENNUS

Rakennuksessa on kaksi päällekkäistä asuinhuoneistoa. Piirustukset on vahvistettu 6.6.1935 suunnittelijanaan arkkitehti Aaro Alapeuso. Suunnitelmat noudattavat alueelle laadittuja mallipiirustuksia rakennuksen noppamaisen perushahmon osalta. Eroavuutta on yksityiskohdissa; ne ovat selkiytyneet, ikkunoiden puitejako yksikertaistunut ja koristeellisuus vähentynyt. Alueen alkuperäisimmän tyylin, 1920-luvun klassismin piirteet näkyivät suunnitelmissa räystäsrakenteiden ja puolipyöreiden päätyikkunoiden muodoissa.

Rakennusta on muutettu useaan otteeseen. Vuonna 1978 huonejärjestelyt, julkisivut ja lämmitysmuoto muutettiin. Kellaritilamuutokset lisäeristyksineen toteutettiin vuonna 1990. Julkisivut lisäeristettiin ja uusittiin vuonna 1993, ikkunat ja räystäslaudoitukset vuonna 1999. Kaukolämpöön siirryttiin 1998. Rakennuksen vesikatto uusittiin 2013. Kellarin ja 1. kerroksen tilat kunnostettiin vuosien 2012-14 aikana.

SELVITYKSET

Purkamislupahakemuksen liitteenä on toimitettu selvitys ja rakennusterveysasiantuntija Ari Laamasen laatima lausunto, yhteenveto rakennuksen kunnosta. Liiteaineistona on kosteus- ja rakennusteknisen sisäilmakatselmuksen pöytäkirja, asiantuntijatarkastus, kaksi homekoiratutkimusta, lämpökuvausraportti, kosteus- ja rakennustekninen sisäilmatutkimus, lausunnot mikrobivaurioituneisuudesta, selvitykset haihtuvien orgaanisten yhdisteiden kokonaispitoisuuksista (VOC-analyysit), sekä raportti

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmmsgatan 13		

pohjaviemärin tukkeutumisesta. Liiteaineisto koostuu sekä 2000-luvun alussa ennen viimeisimpiä korjaustöitä, että niiden jälkeen tehdyistä tutkimuksista.

Tutkimuksilla on osoitettu, että rakennuksen rakenteet ovat laajasti vaurioituneita ja rakennuksessa ylittyy asumisterveysasetuksen 2015 mukainen toimenpideraja, jonka seurauksena rakennuksessa oleskelu saattaa aiheuttaa oireilua ja terveyshaittaa siellä oleskeleville. Rakennuksen kellarin sisäilmassa sekä muualla vaipan vuotokohdissa on tavanomaista suurempia homemääriä ja mikrobipitoisuuksia. Rakenteissa olevat mikrobilajit on todettu olevan tyypillisiä kosteusvaurioille ja niiden alkuperäksi on todettu home- ja mikrobivaurioituneet rakenteet. Rakennuksessa on myös selkeästi aistinvaraisesti hajuna todettu mikrobivaurioiden aiheuttamaa hajua ja rakenteiden puretuissa kohdissa on nähtävissä laajoja vauriota. Rakennuksenäytteistä on todettavissa mm. eristeissä ja puuosissa runsas home- ja mikrobikasvustoa. Selvitysten jälkeen on tehty korjaustoimenpiteitä, kuten ulkovaipan tiivistämistä ja eristeiden vaihtamista. Korjaustoimenpiteet eivät ole poistaneet sisäilmaongelmia, mikä käy ilmi uudemmassa tutkimusmateriaalista.

Yhteenvedossa todetaan, että vauriot rakenteisiin ovat syntyneet pitkällä aikavälillä. Nykytietämyksen mukaiset riskirakenteet, joilla rakennuksen korjaustöitä on toteutettu ovat olleet kosteusteknisesti toimimattomia ja lisää vaurioittaneet rakenteita. Rakenteet ovat kuormittuneet mikrobikasvustolle, josta enenevässä määrin on alkanut siirtyä sisäilmaan haitallisia partikkeleita. Rakennuksen kosteus- ja homevauriot ovat korjaustoimenpiteistä huolimatta edelleen laajat ja etenevät.

LAUSUNNOT

1. Hankkeesta on pyydetty ulkopuolisen asiantuntijan lausunto. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on esittänyt lausunnonantajaksi arkkitehti Tapani Mustosen, jonka rakennusvalvontavirasto on todennut päteväksi ja kelpoiseksi suorittamaan neutraali arviointi. Lausunnossa todetaan mm., että vuosien 1978-1999 välissä tehdyt ulkopuoliset muutokset eivät ole sopusoinnussa alueen suojelumääräysten kanssa. Julkisivumuutostöissä on tehty toimenpiteitä jotka ovat tarvelleet rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa.

Lisäksi todetaan, että 2. kerroksen sisäpuoliset rakenteet on purettu kantavaan runkoon saakka, minkä jälkeen on voitu havaita kantavissa seinä- ja yläpohjarakenteissa olevan eri

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

asteisia home- ja lahovaurioita. Vuonna 2013 peltikaton uusintatyössä ei ole otettu huomioon peltikaton alusrakenteiden selviä laho- sekä homevaurioita. Kellarin ja 1. kerrosten sisäpuolisia eristystöitä on tehty aikanaan oikeaoppisesti, mutta nykyisen käsityksen mukaan virheellisesti siten että rakenteellisten vaurioiden mahdollisuus on kasvanut. Rakennus ei nykytilassaan ole asuinkelpoinen. Jotta rakennus sellaiseksi saadaan, ovat korjaus- ja uudelleenrakennustyöt mittavat;

- sokkeliosaan kuuluvat sisäänkäyntiportaat sekä kellarin ulkopuoliset rakenteet tulee purkaa, rakennuksen ympärys kaivaa ja tehdä salaojitus
- kellarin lattia on purettava, alusrakenteita laskea, alusmaa vaihtaa ja rakentaa radon-putkitus
- kaikki 1970-lopun jälkeisten korjausten rakenteelliset lisäykset ja muutokset on syytä purkaa, samoin niihin yhteydessä olevat vanhat sisäpuoliset laudoitukset ja eristeet.
- välipohjien eristemateriaalit on poistettava ja samassa yhteydessä toisen kerroksen vaurioituneet kantavat rakenteet purkaa tasakertaan saakka.

Vasta edellä lueteltujen toimenpiteiden jälkeen on mahdollista arvioida miten suuressa määrin jäljellä olevia kantavia rakenteita uusittaisiin tai höylättäisiin puhtaalle pinnalle. Jos rakennus korjataan, on tilanne rakennussuojelullisesti ongelmainen, sillä alkuperäisrakenteista ei juurikaan jäisi jäljelle kun halutaan varmistaa rakennuksen toimivuus ja terveellisyys.

2. Kaupunkisuunnitteluvirasto on antanut kannanoton, joissa purkamista ei puolleta. Kannanotossa todetaan mm., että asemakaavan tärkeimpiä tavoitteita on alueen suojeluarvojen vaaliminen sisältäen alkuperäisten rakennusten säilyttämisen. Kuntoa heikentävästi vaikuttaneet toimenpiteet tulee korjata rakennusten ominaispiirteisiin ja vanhat rakenteet toimintaan hyvin soveltuvalla tavalla. Korjaus- ja kunnostustöiden suunnittelutyössä ja toteutuksessa kannattaa hyödyntää rakennusperinnön kunnostamisen asiantuntijoita. Lisäksi kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei viimeisimmissä kunnostustöissä ole tehty vaurioiden edellyttämiä kunnostustöitä. Rakennus saatujen selvitysten perusteella on kunnostettavissa eikä asemakaavan määräys purkutoimenpiteen pakottavasta syystä täyty.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 3.4.2017 antanut lausunnon, jossa valittaen todetaan rakennuksen suojeluarvojen vaarantuneen.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Lausunnossa annetaan ohjeistus uudisrakennuksen suunnittelulle ja siitä pyydettyville lausunnoille. Lopuksi kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa: "Mikäli suunnittelun edetessä ilmenee, ettei voimassa oleva asemakaava riitä ohjaamaan uudisrakentamista arvokkaassa ympäristössä, voidaan alue asettaa rakennuskieltoon ja uudisrakentamisen periaatteet ratkaista asemakaavan muutoksella".

3. Kaupunginmuseon lausunnossa korostetaan, että osana Kumpulan omakotialuetta Kauhavankuja 7 on kiistatta kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä kohde. Kumpulan omakotialue edustaa Helsingissä Puu-Käpylän rinnalla poikkeuksellisen eheänä ja rakennuskannaltaan alkuperäisenä säilynyttä 1920-1930-luvun pientaloaluetta. Samankaltaisten rakennusten tasainen rytmi luo levollisen tunnelman, kokonaisuus on eheä. Kumpulan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta alkuperäisen rakennuksen purkaminen alueelta olisi suuri menetys ja heikentäisi ympäristön vaalimisen edellytyksiä jatkossa. Kumpula on suojeltu nimenomaan rakennusten, niitä ympäröivien pihojen ja näiden väliin jäävien katutilojen muodostamana yhtenäisenä kokonaisuutena ja tätä kokonaisuutta kaupunginmuseo edellyttää edelleen vaalittavan. Asemakaavamääräyksen mukaan alueella ovat sallittuja toimenpiteet, joilla edistetään rakennusten ja niiden lähiympäristön säilymistä ja olennaisten piirteiden vahvistumista. Kauhavankuja 7:n kohdalla vuosikymmenten kuluessa tehdyt muutokset ja korjaukset eivät kuitenkaan ole tukeneet näitä pyrkimyksiä, vaan päinvastoin muuttaneet rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä ja vaurioittaneet rakenteita. Kaupunginmuseo korostaa, että rakennusten asianmukainen kunnossapito ja asiantunteva korjaaminen ovat aina ensisijainen vaihtoehto, rakennusten purkaminen viimeinen pakottava keino. todetaan, että talon asukkailla vuonna 2010 alkaneiden terveydellisten ongelmien seurauksena talossa on tehty erilaisia kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakenteiden korjaustoimenpiteitä. Korjaustyöt on kuitenkin tehty ilman suunnitelmia tai suunnittelijaa. Näiden korjausten jälkeen asukas on alkanut jälleen oireilla ja muuttanut pois. Syksyllä 2015 toisessa asuinkerroksessa on aloitettu uudet korjaustyöt sisäpuolisten pintarakenteiden purkamisella, minkä yhteydessä on paljastunut laajat kosteusvauriot. Korjaustyöt on tämän jälkeen keskeytetty.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

4. Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hanketta sekä 18.1.2017 että 15.2.2017 (24-3268-16-P) ja todennut, että saatujen selvitysten perusteella rakennuksen purkaminen on perusteltua. Alueen alkuperäisyyteen perustuva arvo ei vastaisuudessa enää ole aukoton. Lisäksi neuvottelukunta toteaa, ettei asemakaava juurikaan ohjaa uudisrakentamista, joten asiaa koskien tulee pyytää kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Neuvottelukunnan lausuntoon on kirjattu myös uudisrakentamisen reunaehdot sekä todettu, että vaurioitunut rakennus on purettava vaiheittain ja dokumentoitava huolellisesti vaurioiden syiden selvittämiseksi. Vanhasta rakennuksesta on laadittava mittapiirustukset.

5. Teknillinen neuvottelukunta on käsitellyt hanketta 12.1.2017 todeten terveyshaitat kiistämättömiksi ja kosteus- ja homevauriot laajamittaisiksi. Todellinen laajuus selviää käytännössä vasta purettaessa rakenteita. Jotta rakennus saataisiin maa- ja rakennuslain tarkoittamaan tasoon terveellisyyden ja turvallisuuden osalta, korjaus- ja uudelleenrakennustyöt tulevat olemaan erittäin laajoja. Korjauksista huolimatta ei voida olla varmoja, että saadaan aikaan turvallinen ja terveellinen rakennus.

6. Helsingin kaupungin ympäristökeskukselta on pyydetty kannanotto koskien selvitysten riittävyttä. Kannanotossa todetaan, että asiasta on pätevyyden omaavan rakennusterveysasiantuntijan raportit ja niiden perusteella rakennus on laajamittaisesti kosteus- ja homevaurioitunut. Täten terveyshaitan olemassaolosta on riittävät ja pätevät selvitykset eikä ympäristökeskuksen tarkastus tuo tähän enää mitään lisäarvoa. Ympäristökeskuksen tehtävänä on terveyshaitan toteaminen ja se on nyt todettu. Terveyshaittojen poistaminen tapahtuu kiinteistön omistajan toimesta joko korjaustoimin tai ääritapauksessa purkamalla ja uutta rakentamalla. Vaurioiden laajuus ei kokonaisuudessaan selviä purkamatta rakenteita lisää eikä ympäristökeskus puutu esim. korjaustapojen valitsemiseen eikä pysty ratkaisemaan sitä, onko rakennus korjattavissa vai onko ainoa mahdollisuus purkaminen. Siihen on kuitenkin asiassa esitetyissä selvityksissä otettu kantaa ja se on hyvin pitkälti myös kustannuskysymys.

Kuuleminen

Hakija on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut heitä.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Naapuritontin 24926/9 haltija esittää, että rakennuksen kunnosta tehdään puolueeton tutkimus. Lisäksi muistutetaan, että asemakaava on velvoittava ja nostetaan esille, etteivät ammattitaidottomasti tehdyt korjaukset ja kustannukset ole syitä sallia purkamisen. Huomautuksessa katsotaan, että rakennus on kunnostettavissa.

Naapuritontin 24927/10 haltija huomauttaa purkamisen olevan epätoivottava ennakkotapaus, joka vähentää alueen arvoa ja yhdenmukaisuutta. Lisäksi muistutetaan kunnossapitovelvollisuudesta sekä mahdollisuudesta korjata rakenteita säästävällä tavalla aiemmin virheellisesti tehdyt työt. Huomautuksessa peräänkuulutetaan perusteellisen kuntotutkimuksen tekemistä ja todetaan, etteivät esitetyt kustannukset ole aukottomat.

Hankkeesta on saatu puolueettomaksi katsottava asiantuntijalausunto korjausrakentamisen erityisosaajalta, arkkitehti Tapani Mustoselta. Lisäksi hankkeen suojelulliset sekä rakennusfysikaaliset arvioinnit on tehty kattavasti. Rakennusta on huollettu ja ylläpidetty vuoteen 2013 saakka toimenpiteillä, jotka aikanaan on todettu hyväksyttäviksi korjaustavoiksi. Purkamisen hyväksyttävyyttä arvioitaessa ei kustannuksia ole käsitelty. Sen sijaan on keskitytty arvioimaan, onko rakennus kunnostettavissa varmuudella terveelliseksi, turvalliseksi ja rakennussuojeluarvot turvaavaksi. Lausuntojen ja kannanottojen perusteella näin ei ole tehtävissä.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavasta poiketaan: rakennus puretaan. Poikkeaman perusteeksi on hakija esittänyt pakottavat syyt laajojen kosteus- ja mikrobivaurioiden seurauksena. Lisäksi on esitetty, ettei korjauksilla voida taata rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta pitkäkestoisesti. Hakija tuo esiin myös sen, että purkamisen jälkeen sama omistaja rakentaa omaan käyttöön vastaavan kaksiasuntoisen ympäristöön soveltuvan kaavamääräysten mukaisen rakennuksen erikseen haettavalla rakennusluvalla. Poikkeama on perusteltu ja hyväksyttävissä.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

61

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm 18.01.2017

Lausunnon antaja Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm 15.02.2017

Lausunnon antaja Teknillinen neuvottelukunta
Lausunto pvm 12.01.2017

Esittelijän perustelut Rakennusta on korjattu toimenpiteillä, jotka aikanaan on todettu hyväksyttäväksi. Sittenkin korjaustavat on ollut todettavissa virheelliseksi. Kiinteistön huollon ja ylläpidon suhteen ei voi katsoa tehdyn laiminlyöntejä merkittävällä tavalla. Selvitykset ja kannanotot osoittavat kattavasti, että purkamiselle on perustellut syyt niin rakennustekniseltä kuin myös suojeluarvojen menetyksen perusteilla. Purkamisesta ei tule tehdä alueella yleisesti hyväksyttyä, sillä se kiistatta heikentää alueen alkuperäisyydestä syntyvää arvoa. Näin ollen sitäkin suurempi vaatimustaso on asetettavissa purettavan rakennuksen tilalle rakennettavan uudisrakennuksen suunnittelulle ja toteutukselle.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloittamisilmoitus
- loppukatselmus

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

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.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

62

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Ennen rakennuksen purkamista on hankkeeseen ryhtyvän dokumentoitava rakennus kauttaaltaan mittauksin ja piirustuksin sekä tarkoituksenmukaisin valokuvin. Hyväksyttävä dokumentointiaineisto tulee toimittaa rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston, kaupunkisuunnitteluviraston sekä kaupunginmuseon edustajalle. Hyväksyttävyyden arvioi kaupunginmuseo.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle, kiinteistöviraston tonttiosastolle, kaupunginmuseolle, kaupunkisuunnitteluvirastoon sekä huomautuksen tehneille naapureille tonteilla 24926/9 sekä 24927/10.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 §, 127 §, 133 §, 139 §, 172 § ja 175 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 §, 69 §

Liitteet

Kaupunginmuseon lausunto
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
Teknillisen neuvottelukunnan lausunto
Asiantuntijalausunto
Asemakaava ja sijaintikartta
Valokuva
Yhteenvetoraportti
Ympäristökeskuksen kannanotto

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324

16.05.2017

63

Tunnus	28-1094-17-P LP-091-2017-02012
Hakija	Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, tilakeskus
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0320-0010 Suursuonlaita 6
Pinta-ala	8760 m²
Kaava	4844
Lainvoimaisuus	1961
Sallittu kerrosala	6570 m²
Rakennettu kerrosala	1677 m²
Alueen käyttö	Y; Yleisten rakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Huurinainen Esa rakennusinsinööri HKR

Toimenpide **Kirjastorakennuksen purkaminen**

Haetaan lupaa purkaa kirjastorakennus (Ratu 7852).

Kirjastorakennus on valmistunut 1966 ja on kokonaisalaltaan 1299 m². Tontille on suunnitteilla uudisrakentamista.

Hakija on teetättänyt kohteesta asbesti- ja haitta-ainekartoituksen, joka on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä rakennusvalvontaan.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha.

Purkamisesta on ilmoitettu kaupunkisuunnitteluvirastolle ja kaupungin museolle. Kaupunkisuunnitteluvirasto kannanotossaan puoltaa rakennuksen purkamista, koska rakennuksella ei katsota olevan suojeluarvoa. Kaupunginmuseo pitää Suursuonlaita 6:n purkamista valitettavana.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan ELY-keskukselle ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	---	---	---

16.05.2017

64

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

Lausunnot

Lausunnon antaja Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm 07.04.2017
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 03.04.2017
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Purkamisluvut- ja ilmoitukset / KMO
Lausunto pvm 28.03.2017
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

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

Hankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että purkaminen tapahtuu turvallisesti ja että kohteelle nimetään erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö.

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.

Mahdollisen asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

65

hyväksikäyttämistä.

Ennen rakennuksen purkamista tulee kaupunginmuseolle varata mahdollisuus ja annettava riittävästi aikaa rakennuksen dokumentointiin.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 §, 133 § ja 139 §.
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 § ja 69 §.

Liitteet

Sijaintikartta
Kantakartta
Kaupunginmuseon sähköpostikannanotto
Kaupunkisuunnitteluviraston sähköpostikannanotto

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Teemu Vihersalo
rakennusmestari
puh. 310 26454

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

66

Tunnus	31-1160-17-P LP-091-2017-01384
Hakija	KOY Nahkahousuntie 5
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-031-0134-0009 Nahkahousuntie 5
Pinta-ala	1709 m ²
Kaava	8880
Lainvoimaisuus	1985
Sallittu kerrosala	3418 m ²
Rakennettu kerrosala	4120 m ²
Alueen käyttö	T; Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Ruuskanen Markus Sakari arkkitehti Arkkitehtitoimisto Ruuskanen Oy

Toimenpide

Toimitilarakennuksen purkaminen

Tontilta puretaan vuonna 1970 valmistunut toimitilarakennus. Rakennuksessa on viisi kerrosta sekä kellarikerros. Rakennus puretaan pohjarakenteineen pois.

Purettavan kiinteistön tilalle on suunniteltu asuinkerrostaloa, jolle haetaan kaavamuutosta.

Maaperän pilaantuneisuustutkimus, alustava purkutyösuunnitelma ja haitta-ainekartoitusraportti on toimitettu rakennusvalvontaan lupahakemuksen yhteydessä.

Tontti kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on yli 13 vuotta vanha (asemakaava Nro 8880/1985).

Purkamisen johdosta on kuultu kaupunkisuunnitteluvirastoa ja kaupunginmuseota. Kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole ollut huomautettavaa.

Kaupunginmuseo esittää kannanotossaan mm., että "Kyseisessä asemakaavassa ei ole suojeltavaksi määriteltyjä alueita tai rakennuksia. Vattuniemen alueen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten inventoinnissa (2010) Nahkahousuntie 5 on arvotettu arkkitehtuuriltaan hyvää aikansa suunnittelua

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

16.05.2017

67

edustavaksi kohteeksi ja säilyneisyydeltään alkuperäiseksi tai alkuperäistä vastaavaksi". Edelleen kaupunginmuseo esittää mm., että "Kaupunginmuseo pitää toivottavana, että myös joitakin Vattuniemen 1960-luvun rakentamisvaiheeseen liittyviä teollisuus- tai toimistorakennuksia säilyisi alueella kertomassa Vattuniemen varhaisemmasta toiminnasta ja rakentamistavasta. Nahkahousuntien varren vähäeleisten punatiilisten toimitilarakennusten kokonaisuus on kuitenkin jo aiempien purkamisten myötä menetetty. Kaupunginmuseo pitää valitettavana, mikäli nyt esillä olevan purkamislupahakemuksen myötä hävitetään tuon kokonaisuuden viimeinenkin rakennus."

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan ELY-keskukselle ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapuritontin 91-31-134-1 haltija on esittänyt hakemuksesta huomautuksen: "As Oy Helsingin Vattuniemenhovi edellyttää naapurien turvallisuuden ja viihtyvyyden varmistamista purkutöiden aikana."

Purkutyön järjestelyyn ja suoritukseen liittyvien seikkojen osalta rakennushankkeeseen ryhtyvän on esitettävä selvitykset mainittujen asioiden osalta aloituskokouksessa.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm	24.03.2017
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	20.03.2017
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Purkamisluvat- ja ilmoitukset / KMO
Lausunto pvm	15.03.2017
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

68

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

- Vastaava työnjohtaja

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloituskokous
- loppukatselmus

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan (työmaa-alueen rajausta, pöly, melu tai muut ympäristölle haitalliset aineet) ja kuinka naapuritontin 91-31-134-1 huomautuksessa esitetty purkutyön järjestelyyn sekä suoritukseen liittyvät seikat otetaan huomioon.

Purkamisesta on tehtävä purkamissuunnitelma.

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

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämisestä.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Hakijan tulee maisemoida alue purkamistoimenpiteen jälkeen, kuitenkin viimeistään ennen loppukatselmusta.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle ja Helsingin kaupunginmuseolle sekä huomautuksen tehneelle naapurille tontin 91-31-134-1 haltijalle.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

69

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 §, 133 § ja 139 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 § ja 69 §

Liitteet

Sijaintikartta
Asemapiirros
Helsingin kaupunginmuseon kannanotto
Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Valokuva

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Virpi Vartio
lupa-arkkitehti
puh. 310 26431

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

70

Tunnus	33-1075-17-A LP-091-2017-01939
Hakija	Jarmon Jatke Oy Esan Jatke Oy
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0380-0001 Temperankatu 4
Pinta-ala	5013 m ²
Kaava	Asemakaava 12150
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	5300 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa sekä viivytettävä hulevesiä sadepuutarhojen ja erilaisten viivytysrakenteiden avulla.
Pääsuunnittelija	Saarinen Ulla-Maija Tellervo arkkitehti

Rakennustoimenpide Neljän asuinkerrostalon ja maanalaisen autohallin rakentaminen

Rakennuspaikka sijaitsee keskeisesti Kuninkaantammen aluerakentamiskohteessa. Tontti rajoittuu länsireunaltaan Taidemaalarinpuistoon. Asemakaava edellyttää, että tontin 33380-1 toteuttamisessa otetaan huomioon sen kaupunkirakenteellinen asema ja että tontti rakennetaan rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Tontille rakennetaan ympyrän muotoon neljä nelikerroksista, kaarevaa pistetaloa. Koko korttelia palveleva maanalainen autohalli sijoittuu pääosin naapuritontin 33380-2 alle (lupatunnus 33-99-17-A).

Pohjaratkaisu
Kerhotila avautuu Temperankadulle päin. Talopesula on kerhotilan yhteydessä. Talosauna ja jätehuone on sijoitettu koillisen rakennuksen maantasokerrokseen. Ulkoiluvälinevarastot ovat sisäpihan puolella.

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

Rakennetaan yhteensä 92 omistusasuntoa, joista suurikokoisin on 5 h+kt+s 103,5 m² ja pienin 29,5 m²:n yksiö. Asuntojen keskipinta- ala on 49,5 m².

S1-luokan väestönsuoja 141 henkilölle rakennetaan maanalaisen autohallin yhteyteen.

Julkisivut

Rakennukset ovat betonirakenteisia. Rakennusten päädyt ja linnamaisen sisäpihan julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä. Parvekkeiden eteen rakennusten ulkokehälle on sijoitettu kasvien kiipeilyalustana toimiva Cor-Ten -reikälevy, joka on avattu parvekkeiden ja ikkunoiden kohdalta. Parvekkeiden taustaseinät puuverhoillaan. Erilliset rakennukset on yhdistetty toisiinsa pergolarakennelmien avulla. Harjakatto on tumman harmaata konesaumattua peltiä.

Tontin käyttö

Tontin itäpuolelle on kaavassa osoitettu kevyen liikenteen väylä. Piha on suunniteltu asemakaavan hulevesimääräyksiä ja Helsingin kaupungin hulevesistrategiaa noudattaen. Hulevesiä viivytetään rakennusten ja puiston välisten viivytyspainanteiden ja maanalaisen hidastusrakenteen avulla.

Kaikki tontin käyttöön tulevat 45 autopaikkaa sijoitetaan korttelin yhteiseen maanalaisen autosuojaan. Käynti autohalliin on Taidemaalarinkadulta naapuritontin kautta. Yhteensä 177 polkupyöräpaikasta 92 sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin ja loput piha-alueelle.

Alustava sopimus korttelin yhteisjärjestelyistä on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä.

Selvitykset

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

Palokonsultin laatima palotekninen suunnitelma on toimitettu rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Lupahakemuksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvä on esittänyt kosteudenhallintaselvityksen riittävässä laajuudessa.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Kerrostalot on suunniteltu energiatehokkuusluokkaan C (E-luku 119). Suunnitelmassa on otettu huomioon asemakaavassa olevat matalaenergiarakentamiseen liittyvät vaatimukset. Uusiutuvan energian hyödyntämiseksi rakennusten katoille asennetaan noin 34 m² aurinkopaneeleita.

Alueryhmä

Hanketta on käsitelty Kuninkaantammen alueryhmässä 27.5.2016, 5.9.2016 ja 20.2.2017. Alueryhmässä esille tuodut kommentit on otettu huomioon suunnittelutyön edetessä.

Lausunnot

Hanke on esitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 14.12.2016 (33-3084-16-E). Neuvottelukunta puolsi lausunnossaan hanketta, mutta edellytti rakennusta ympäröivän viherseinän huolellista suunnittelua ja sisäpihan porrashuoneiden sisäänkäyntien korostamista. Suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan toivomaan suuntaan.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen viireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

1. Rakennusalan ylitykset

Rakennusalan raja ylitetään sisäpihan puolella 0,85 m, jotta kaikki rakennusoikeus saadaan käytettyä. Rakennusten ulkokaaren parvekevyöhyke ja reikälevyverhous ylittävät rakennusalueen rajan noin metrillä, jotta parvekkeista saadaan oleskelua varten riittävän väljät.

2. Porrashuoneiden läpikuljettavuus

Kaavan mukaan porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon. Läpikuljettavuus ei tässä hankkeessa ole tarpeen, koska rakennukset rajautuvat pääosin puistoon.

3. Perheasuntojen keskipinta-ala

Asemakaavan mukaan vähintään 50 prosenttia huoneistoalasta tulee toteuttaa perheasuntoina, joiden keskipinta-ala on vähintään 80 m². Suunnitelmassa perheasuntojen keskipinta-ala on 79,5 m², mutta sitä on kompensoitu nostamalla perheasuntojen osuus huoneistoalasta 52 prosenttiin.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

4. Julkisivumateriaalit

Asemakaavan mukaan pihajulkisivussa tulee käyttää puuta. Pihajulkisivu on kuitenkin puhtaaksi muurattua tiiltä. Hakija perustelee poikkeamista sisäpihan muuratun linnamaisen ilmeen tavoittelemisella. Puuta käytetään rakennusten ulkokaaren parvekkeiden taustaseinissä ja pergolarakenteissa.

5. Jalankulkuväylän sijainti

Kaavassa tontin itäreunaan on varattu alue yleiselle jalankululle. Suunnitelmassa reitti on siirretty kulkemaan osin tontin 33380-2 puolella. Perusteluna on katusuunnitelmassa olevien pysäköintipaikkojen väistäminen. Poikkeamista on käsitelty myös naapuritontille myönnetyn rakennusluvan yhteydessä (33-99-17-A).

6. Parveke maantasopihan sijaan

Asemakaavan mukaan ensimmäisen kerroksen asuntojen yhteydessä tulee olla maantasopiha tai terassi. Kolmessa rakennuksessa alimpien asuntojen ulkotila on suunniteltu parvekerakenteena maaston korkeuserojen vuoksi (noin 1,5 m).

7. Autopaikkojen määrä

Asemakaava määrittelee autopaikkojen vähimmäismääräksi suuremman luvuista 1ap/120 k-m² (=44 ap) tai 0,6 ap/asunto (=55 ap). Korttelin autohalliin on esitetty kiinteistön käyttöön 45 autopaikkaa (-18%). Autohalli on korttelin yhteinen ja se on suunniteltu ottaen huomioon kaavan maanalaisia tiloja ja hulevesien käsittelyä koskevien reunaehtojen mukaan. Poikkeamisen perusteluna on lisäksi hyvä julkinen liikenne, runkolinjan 560 pysäkki sijaitsee alle 300 metrin etäisyydellä (Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet, Kslk 2015).

Alueryhmä on käsittelyt poikkeamisia ja puoltanut niitä. Poikkeamiset ovat vähäisiä.

Rakennusoikeus

5300 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi asukkaiden käyttöön tulee rakentaa vähintään seuraavat yhteistilat:

- 1 talosauna / tontti
- 1 talopesula / korttelialue
- harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

16.05.2017

74

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin.
 2. pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja ja väestönsuojia sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia.
 3. kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrosalatasanne saa riittävästi luonnonvaloa.
- Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5300		5300
lisäkerrosalaa 1		1253		1253
lisäkerrosalaa 2		560		560
lisäkerrosalaa 3		529		529
MRL 115 § 3 mom.		436		436

Autopaikat

Rakennetut	45
Kiinteistön ulkopuoliset	32
Yhteensä	45

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
S1	128	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8078 m ²
Tilavuus	24544 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Besöksadress Broholmsgatan 13		

16.05.2017

75

Autosuoja RakMK E4

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 20.04.2017
Lausunnon tulos lausunto

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset 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 rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

76

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

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

Hankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen osittaistakaan rakennuksen käyttöönottoa on varmistettava autopaikkojen, pelastustien ja esteettömien reittien käytettävyys.

Ennen loppukatselmusta tulee perustaa rasitteet ja varmistaa yhteisjärjestelyjen pysyvyys toimitetun yhteisjärjestelysopimuksen mukaisista ja muista tontin ja rakennusten käytön edellyttämistä toiminnallisista ja rakenteellisista rasitteista.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 135, 171 § ja 175 §

Liitteet

Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankekuvaus
Alueryhmän kokousmuistio

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

77

Käsittelijä Pirjo Pekkarinen-Kanerva
arkkitehti
puh. 310 26421

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarekatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

78

Tunnus	33-3246-16-A
Hakija	Asunto Oy Kantelettarentie 15
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0130-0006
Pinta-ala	3524 m ²
Kaava	12381
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	6400 m ²
Alueen käyttö	Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL).
Pääsuunnittelija	Sucksdorff Niklas arkkitehti L-arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinrakennuksen rakentaminen (As oy Kantelettarentie 15)

Kannelmäen liikekeskuksen (33-3248-16-A) ja maanalaisen paikoitus- ja huoltokellarin (33-3249-16-A) päälle rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo As oy Kantelettarentie 15.

Tilaratkaisu

Rakennuksiin toteutetaan 45 asuntoa. Suurin asunto on huoneistoalaltaan 68 m² (3h+ kt) ja pienin 31 m² (1h+ kt); niiden keskipinta-ala on 46,5 m².

Julkisivut

Korttelin rakentaminen koostuu samansuuntaisista eristerapatuista rakennusmassoista, joiden päätyjen värit vaihtelevat ja jyrkät kattokulmat luovat korttelin tunnelman. Rakennusten pitkät sivut ovat vaaleita ja päädyt vaalean punaisia, rappauksen lisäksi käytetään ensimmäisessä liikekerroksessa valkobetonia. Parvekkeet ovat sisäänvedetyt opaailasikaiteiset ja lasitetut.

Tontin käyttö ja yhteistilat

Oleskelu- ja leikkipaikat sijaitsevat yhteisellä kansipihalla, irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarastot toisessa kerroksessa sekä lastenvaunuvarastot sisääntulokerroksessa. Talosauna sijoitetaan toiseen kerrokseen. Yhteistilavaatimus (harraste, kokoontumis - tai vastaavat tilat) tontilla 6 on 71,5 m², josta toteutetaan 21 m² kerhotilaa As Oy Nuotin talosaunan yhteyteen. Loput yhteistilat toteutetaan myöhemmässä vaiheessa tontille 8 rakennettavaan suurempaan yhteistilakokonaisuuteen. Asemakaava sallii

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

yhteistilojen toteuttamisen kahden tontin yhteisinä.

Asemakaavan autopaikkavaatimus on 21 ap (1ap/ 130 k-m2)18 ap maanalaisessa paikatuskellarissa, joista 9 ap sijoitetaan tontin 5/(LPA) kellariin. Edellä mainituista 3 ap sijoitetaan väliaikaisesti vaiheessa 1 tontin 5/LPA alueelle pihatasoon ennen vaiheen 2 maanalaisen pysäköintikellarin käyttöönottoa

Asemakaava edellyttää 99 polkupyöräpaikkaa (1 pp/ 30 k-m2), kohteeseen toteutetaan 99 pp, joista kaikki sijoitetaan katutasossa sijaitsevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Selvitykset

Pääsuunnittelijan laatima hankekuvaus on esityslistan liitteenä.

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

Pelastuslaitoksen tarkastama palomuistio suunnitelmiseen ja kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa tunnuksella 33-2845-16-E 23.11.2016 ja 14.12.2016. Hankkeelle on asetettu neuvottelukuntakäsittelyssä ehtoja ja suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

Kuuleminen

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

Naapuri As Oy Kantelettarentie 8 huomauttaa uudisrakennusten kerroslukumäärästä ja ajorampin paikasta sekä liikennemäärien lisääntymisestä autoilun ja kevyenliikenteen osalla. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Suunnittelu perustuu voimassa olevaan asemakaavaan 12381 ja hanke on asemakaavan mukainen. Liikennemäärien tarkastelu on tehty asemakaavoituksen yhteydessä.

16.05.2017

80

Poikkeamiset perusteluineen

- Kolme (3) autopaikkaa sijoitetaan väliaikaisesti tontin 6 P-alueelle vaiheessa 1 ennen vaiheen 2 maanalaisen pysäköintitilan käyttöönottoa.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja hyväksyttävänä.

Rakennusoikeus - asuinkerrosalaa 4750 k-m²
- liiketilaa 1650 k-m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		2767		2767
liikerakennusten	1585			1585
kerrosalaa				
kerrosalan ylitys /MRL 115§		123		123
Maanalainen autohalli 1	1638			1638
Maanalainen autohalli 2	912			912
Autopaikat				
Yhteensä	21			
Rakennetaan	21			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4015 m²
Tilavuus 12650 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

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

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset seuraavin määräyksin:

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

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	---	---	---

16.05.2017

81

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

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

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Väliaikaisista järjestelyistä pelastusteiden ym. yhteisjärjestelyjen osalta on toimitettava selvitys aloituskokouksessa.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Autojen renkaat on pestävä ennen katuverkkoon liittymistä.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

82

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

Väliaikaiset autopaikkajärjestelyt on varmistettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tarvittavat yhteisjärjestelyt tai rasitteet on perustettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille: Asunto-osakeyhtiö Kantelettarentie 8.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Liitteet

Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Havainnekuva
Hankeselvitys

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Helena Koski
lupa-arkkitehti
puh. 310 26401

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

83

Tunnus	33-3247-16-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Nuotti
Rakennuspaikka	Kaarela, 091-033-0130-0006 Kantelettarentie 15
Pinta-ala	3524 m ²
Kaava	12381
Lainvoimaisuus	2016
Sallittu kerrosala	6400 m ²
Alueen käyttö	Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL).
Pääsuunnittelija	Sucksdorff Niklas arkkitehti L Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asuinrakennuksen rakentaminen (As Oy Helsingin Nuotti)

Kannelmäen liikekeskuksen (33-3248-16-A) ja maanalaisen paikoitus- ja huoltokellarin (33-3249-16-A) päälle rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo As Oy Helsingin Nuotti.

Tilaratkaisu

Rakennuksiin toteutetaan 26 asuntoa. Suurin asunto on huoneistoalaltaan 77 m² (3h+ kt) ja pienin 36 m² (1h+ kt); niiden keskipinta-ala on 55,5 m².

Julkisivut

Korttelin rakentaminen koostuu samansuuntaisista eristerapatuista rakennusmassoista, joiden päätyjen värit vaihtelevat ja jyrkät kattokulmat luovat korttelin tunnelman. Rakennusten pitkät sivut ovat vaaleita ja päädyt vaalean punaisia, rappauksen lisäksi käytetään ensimmäisessä liikekerroksessa valkobetonia. Parvekkeet ovat sisäänvedetyt opaailasikaiteiset ja lasitetut.

Tontin käyttö ja yhteistilat

Oleskelu- ja leikkipaikat sijaitsevat yhteisellä kansipihalla, irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarastot ja talopesula kellarikerroksissa sekä lastenvaunuvarasto sisääntulokerroksessa. Talosauna ja kerhotila sijoitetaan toiseen kerrokseen. -Yhteistilavaatimus (harraste, kokoontumis - tai vastaavat tilat) tontilla 6 on 71,5 m², josta toteutetaan 21 m² kerhotilaa As Oy Nuotin talosaunan yhteyteen. Loput yhteistilat

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

toteutetaan myöhemmässä vaiheessa tontille 8 rakennettavaan suurempaan yhteistilakokonaisuuteen. Asemakaava sallii yhteistilojen toteuttamisen kahden tontin yhteisinä.

Asemakaavan autopaikkavaatimus on 16 ap (1ap/ 130 k-m2)13 ap maanalaisessa paikatuskellarissa joista 8 ap sijoitetaan tontin 5/(LPA) kellariin. Edellä mainituista 3 ap sijoitetaan väliaikaisesti vaiheessa 1 tontin 5/LPA alueelle pihatasoon ennen vaiheen 2 maanalaisen pysäköintikellarin käyttöönottoa

Asemakaava edellyttää 66 polkupyöräpaikkaa (1 pp/ 30 k-m2), kohteeseen toteutetaan 66 pp, joista kaikki sijoitetaan rakennuksen kellaritiloihin.

Selvitykset

Pääsuunnittelijan laatima hankekuvaus on esityslistan liitteenä.

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

Pelastuslaitoksen tarkastama palomuistio suunnitelmiseen ja kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa tunnuksella 33-2845-16-E 23.11.2016 ja 14.12.2016. Hankkeelle on asetettu neuvottelukuntakäsittelyssä ehtoja ja suunnitelmaa on kehitetty neuvottelukunnan edellyttämällä tavalla.

Kuuleminen

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

Naapuri As Oy Kantelettarentie 8 huomauttaa uudisrakennusten kerroslukumäärästä ja ajorampin paikasta sekä liikennemäärien lisääntymisestä autoilun ja kevyenliikenteen osalla. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Suunnittelu perustuu voimassa olevaan asemakaavaan 12381 ja hanke on asemakaavan mukainen. Liikennemäärien tarkastelu on tehty asemakaavoituksen yhteydessä.

.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmmsgatan 13		

16.05.2017

85

Poikkeamiset perusteluineen

-Kolme (3) autopaikkaa sijoitetaan väliaikaisesti tontin 5/(LPA) P-alueelle vaiheessa 1 ennen vaiheen 2 maanalaisen pysäköintitilan käyttöönottoa.

-Asemakaava määrää polkupyörien sijoittamisesta, että vähintään 50 % tulee sijoittaa pihalle. Kaikki tässä hankkeessa vaaditut polkupyöräpaikat sijoitetaan rakennuksen kellariin ulkoiluvälineille varattuun varastoon, jonne on suora yhteys Kantelettarentieltä.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävinä.

Rakennusoikeus

- asuinkerrosalaa 4750 k-m²
- liiketilaa 1650 k-m²

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
asuinkerrosalaa		1982		1982
kerrosalan ylitys /MRL 115§		117		117
liiketilaa	1585			1585
Maanalainen autohalli 1	1638			1638
Maanalainen autohalli 2	912			912

Autopaikat

Yhteensä	16
Rakennetaan	16

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
S1	118	2

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	3280 m ²
Tilavuus	11970 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD	* (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Besöksadress Broholmsgatan 13		

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset 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 rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

16.05.2017

87

Väliaikaisista järjestelyistä pelastusteiden ym. yhteisjärjestelyjen osalta on toimitettava selvitys aloituskokouksessa.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Autojen renkaat on pestävä ennen katuverkkoon liittymistä.

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

Väliaikaiset autopaikkajärjestelyt on varmistettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tarvittavat yhteisjärjestelyt tai rasitteet on perustettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille: Asunto-osakeyhtiö Kantelettarentie 8.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Liitteet

Sijaintikartta
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto
Hankeselostus
Havainnekuva

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Helena Koski
lupa-arkkitehti
puh. 310 26401

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

88

Tunnus	43-1188-17-P LP-091-2017-01481
Hakija	JM Suomi Oy
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0057-0010 Kirvesmiehenkatu 4
Kaava	10081
Lainvoimaisuus	1993
Alueen käyttö	Tontin rekisteröintipäivä 22.6.1955. Kiinteistön sillä sijainneine rakennuksineen omistaa Taaleri Tonttirahasto Ky, joka on antanut tontin 50 vuodeksi vuokralle hakijayhtiö JM Suomi Oy:lle. Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue (TKT). Tontille saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain sitä henkilökuntaa varten, jonka läsnäolo on kiinteistön hoidon kannalta välttämätön.

Toimenpide **Teollisuuden tuotantorakennusten poispurkaminen**

Herttoniemen teollisuusalueelle rakennetun laitospuutarha-alueen ja sen perustusten purkamiselle on haettu lupaa. - Kyse on Kirvesmiehenkadun ja korttelin pistoraiteen väliin aikanaan kolmessa vaiheessa toteutetuista teollisuuden tuotantotiloista (ratu 25'910). Käytävissä olleiden tietojen valossa nämä eivät 1940-, 50- ja 80-luvuilla suunniteltuina enää ole vastanneet nykyisen Yritysalueen vaatimustasoa eivätkä olisi olleet sellaiseen perusparannettavissa.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut purkamista myös alueosaan ehdotetuilla yhdyskuntarakenteen muutoksilla. - Yleiskaavan YK2002 ohjaamasti Herttoniemen metroaseman vaikutuspiirissä olevaa lähialuetta on tarkoitus kehittää keskustatoimintojen: hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistysten sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen alueena. Asuinkäytön mahdollistamista entisen teollisuusalueen eteläiselle reunavyöhykkeelle valmistellaan mm. Puusepänkadun korttelit -nimisellä muutoshankkeella. Kaavaehdotukseen pohjautuva asuinkerrostalon ennakosuunnitelma 43-1671-16-E oli 2016-17 lausuttavana kaupunkikuvaneuvottelukunnassa.

Lausunnot

Paikan voimassa olevan asemakaavan hyväksynnästä on liki 24 vuotta. Purkamisen johdosta kaupunginmuseolta ja

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	---	---	---

kaupunkisuunnitteluvirastolta sekä kaupunkimittausosastolta pyydettiin lausunnot. - Kaupunkisuunnitteluvirastolla eikä - mittausosastolla ollut huomautettavaa purkulupahakemukseen. Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, ettei voimassa olevassa teollisuuskaavassa ole suojeltavaksi määriteltyjä alueita tai rakennuksia. Museo kaavamuutokseen liittyneissä lausunnoissaan 2014-16 ei nostanut po. rakennuksia erityisesti esiin eikä esittänyt niille suojelutavoitteita. Sanottuun viitaten kaupunginmuseon taholta ei nähty estettä purkamiselle.

T i e d o t t a m i n e n

Koska lausuntojenkaan nojalla rakennuksen tai sen osan purkaminen ei olisi voinut merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, rakennusvalvonnasta ei tiedotettu purkamisaikomuksesta kunnanhallitukselle eikä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

E d e l l y t y s t e n t ä y t t y m i n e n

Purkaminen ei haittaa kaavoituksen toteutumista eikä merkitse lain tarkoittamien arvotettujen perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä. Purkamisluvan myöntämisedellytykset edellä todetusti täyttyivät.

Lisäselvitys

P u r k u k o h d e

Kaupunginmuseo toteaa rakennuskokonaisuuden vanhimpien satulakattoisten siipien muodostaneen kaksikerroksisen, ilmeeltään hyvin selkeälinjaisen osan. Kolmiruutuisten ikkunauhojen jäsentämät julkisivut rapattiin sävyltään vaaleiksi. Kiinteistön uusin osa suunniteltiin tasakattoisena, viisi-, osin kuusikerroksisena elementtitalona. Tämän julkisivut verhottiin käyttäen punaista tiililaattaa vaalean harmaan peltitehostein. Kellaritiloissa on ollut väestönsuoja ja autohalli, kerroksissa mm. asuinhuoneisto (2h+k+s). - Museon selonteon mukaan paikalla ensimmäisenä toiminut yritys on ollut Ossi Mäkinen Oy, viimeisimpiä laajennuksen jälkeen Takkeri Oy.

Y m p ä r i s t ö t e k n i n e n s e l v i t y s

Hakija on mm. toimittanut ympäristötekniikan perusselvityksen koskien maaperän oletettua pilaantuneisuutta; kiinteistö on ympäristökartoissa ollut merkittynä pima-selvitystä tarvinneena kohteena. Näytteiden laboratoriotutkimuksen perusteella kohteessa todetut, kohonneet haitta-ainepitoisuudet ylittivät

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

90

annetut kynnysarvot, mutta minkään tutkitun haitta-aineen pitoisuus ei ylittänyt säädettyä alemmaa ohjearvotasoa. Selvityksen mukaan maaperän pilaantuneisuudesta johtuvaa kunnostustarvetta ei tontin sisäpuolisella alueella ole, kun kiinteistö on voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä.

M a a p e r ä

Hakijan toimittamasta aineistosta esimerkiksi ilmenee, että 1950-luvun siipiosa on perustettu maanvaraisesti pehmeän savikerroksen alapuoliseen hiekkakerrokseen yltäville pilarianturoille. Täyttömaakerrosten alla maaperä koostuu pääosin siltistä, hiekasta ja 3-5 metrin paksuisesta savikerroksesta.

Tontin teollisuusrakennus (ratu 43'254), jolle 6.8.1985 myönnettiin lupa 43-2148-85-A, on jäänyt toteuttamatta.

Kuuleminen

Naapureita (7) rakennusvalvontaviraston toimesta kuultiin kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluvirastojen lausunnoista samalla mainiten. Naapureilta ei saatu huomautuksia hankkeesta.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
Teollisuusrakennus	6062	0	6062	0

Hankkeen laajuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm 21.03.2017
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 09.03.2017
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Purkamisluvat- ja ilmoitukset / KMO
Lausunto pvm 15.03.2017
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

91

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- purkamissuunnitelma

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloituskokous
- loppukatselmus

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

Aloituskokoukseen liittyen on tehtävä selkoa toimenpiteistä koskien ympäristötekniisessä perusselvityksessä mainittuja mahdollisia polttoainesäiliöitä, asbestia tai PAH-yhdisteitä sisältäviä eristeitä.

Purkamistyössä kuuluu huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksista etenkin haitallisten aineiden osalta.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat kuuluu kuljettaa käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormapeitteitä. Purkujätteen kuljetukseen liittyy jätelain edellyttämän siirtoasiakirjan laadinta.

Loppukatselmuksen yhteydessä on mm. tehtävä selkoa ympäristötekniisessä perusselvityksessä suositeltujen koekuoppien teosta ja tulevaa käyttöä valmistelevien maanäytteiden otosta.

Mikäli purkamisen päätyttyä uudisrakentamiseen ei ryhdytä välittömästi tai vähintään kuukauden kuluessa, tulee toimenpidealue maisemoida rakennusvalvontavirastossa

16.05.2017

92

hyväksyttävällä tavalla.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 §, 133 §, 139 §; Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 §, 69 §.

Liitteet

Kohteen valokuvat (2)
Sijaintikartake

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Hannu Pyykönen
arkkitehti
puh. 310 26316

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

93

Tunnus	49-1178-17-A LP-091-2017-01038
Hakija	Asokodit Taubenkuja 4 c/o Asuntosäätiön Rakennuttaja oy
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0075-0010 Taubenkuja 4
Pinta-ala	5277 m²
Kaava	11888
Lainvoimaisuus	2010
Sallittu kerrosala	3256 m²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Huhtamies Matti Juhani arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit OY

Rakennustoimenpide Kolmen asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennetaan kolme 4-kerroksista asuinkerrostaloa.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontille on myönnetty poikkeamispäätös 28.2.2017
Rakvv 49-2773-16-S, Ksv:n hankenumero 5049_27

Poikkeamispäätös sallii poikkeamisen asemakaavan mukaisesta "tä"-merkinnästä, jonka mukaan rakennuslalle on rakennettava kolmisakarainen tähtitalo sekä poikkeamisen kerrosalasta.

Poikkeamat on hyväksytty ilman ehtoja.

TOIMENPITEET

Pohjat ja julkisivut

Rakennukset ovat pistetaloja. Asuntojen lukumäärä on 56 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 48,2 m2. Pienin asunto on 30,5 ja suurin 92,5 m2. Yhteistilat sijaitsevat sisääntulokerroksissa.

Julkisivut ovat paikalla muurattua vaaleaa tiiltä, sokkelit ovat valkobetonia ja parvekkeiden taustaseinät ovat valkoiseksi maalattua, uritettua betonia. Rakennuksissa on tasakatto.

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

Tontin käyttö

Pihojen leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten väliin. Tontin rakentamattomat alueet pyritään säilyttämään mahdollisimman koskemattomina luonnontilaisena kalliomaastona. Pihasuunnitelma sovitetaan yhteen naapuritonttien kanssa lopullisesti louhintojen valmistuttua.

Imujäteasema sijaitsee pihalla, A- ja B-rakennusten välissä. Lisäksi asukkailla on oikeus käyttää pysäköintilaitoksessa olevaa jätehuonetta.

Autopaikat sijoitetaan tontilla 12 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Kaavan mukainen autopaikkamäärä on $1ap/100k-m^2=32ap$. Yksi paikoista on tontilla sijaitseva LE-paikka.

Pyöräpaikat tulee asemakaavan mukaisesti sijoittaa tontille $1pp/30k-m = 3471km^2/30km^2=115pp$. Näistä 75% (86pp) tulee sijoittaa rakennuksiin.

Polkupyöräpaikat tontilla:
Rakennuksissa 120 kpl
Pihalla 12 kpl
Yhteensä 132 kpl

Esteettömyys

Rakennukset on suunniteltu RakMk G1:n mukaan. Porrashuoneisiin on esteetön käynti katutasolta. Pihat ovat osittain esteettömät.

Selvitykset

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskitasoluokka on alin luokka R1 (1-3).

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Lupahakemuksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvä on esittänyt kosteudenhallintaselvityksen sekä paloturvallisuussuunnitelman.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

95

Lausunnot

Kruunuvuorenrannan alueryhmä puoltaa luvan myöntämistä.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto 49-0082-17-E:

- Kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltaa suunnitelmien hyväksymistä kattomaisemaan liittyvin ehdoin.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennukset ylittävät rakennusalueen rajat vähäisin osin. Maksimissaan ylitys on 5,3 metriä ja parvekkeen kulmaan 7,0 metriä. Naapuritontille 8 suuntautuvalle ylitykselle hakija on saanut naapurin suostumuksen.

Lisäksi suunnitelmassa poiketaan kivimuurin korkeuden sekä julkisivumateriaalin ja -värin suhteen.

Perustelut:

Hakija perustelee poikkeamisia tontin luonnonmukaisena säilymisellä, kaupunkikuvallisella perusteella, julkisivumateriaalin laadulla sekä kestävyydellä ja asuntoratkaisujen toimivuudella ja näkymien avaamisella väliin maisematiloihin.

Rakennusoikeus

3200 m2

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- lisäkerrosala 1: porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan edellyttäen, että ylitys lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa
- lisäkerrosala 2: asumista palvelevat huolto-, varasto- ja yhteistilat sekä tekniset tilat
- lisäkerrosala 3: ulkoseinien 250 mm ylittävät osuudet

16.05.2017

96

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3257		3257
lisäkerrosalaa 1		215		215
lisäkerrosalaa 2		746		746
lisäkerrosalaa 3		198		198

Autopaikat

Rakennetut	32
Kiinteistön ulkopuoliset	31
Yhteensä	32

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
S1	65	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4415 m ²
Tilavuus	15466 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	24.04.2017
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja hyväksyy esitetyt pääpiirustukset 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 rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

97

- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Vetotikasreittien ympärivuotisen toimivuuden varmistamisesta tulee olla ohjeistus rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeessa.

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua alle 4.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Savunpoistosuunnitelma tulee hyväksyttävä pelastuslaitoksella.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa autopaikoista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista on

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

98

perustettava rasitteet tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Aloituskokouksessa hakijan tulee esittää luonnonmukaisena säilytettävän alueen työmaa-aikaiset suojausjärjestelyt. Aloituskokouksessa on esitettävä myös suunnitelma pihan suoja-aidoista ja niiden asemoinneista siten että estetään putoaminen pihan viereisiltä kallioilta.

Rakennuksen terveellisyyden ja rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksien saavuttamiseksi on rakennushankkeessa noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §) kosteudenhallinnan osalta. Tähän liittyen erityismenettelytoimenpiteinä on tehtävä: Riskianalyysi hankkeen kosteusriskien osalta sekä laadunvalvontaselvitys (MRL 121 a §) kosteudenhallinnan osalta ja esitettävä ne rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katu- tai puistoalueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sijoitussuostumus.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Poikkeamispäätös
Sijaintikartta
Hankeselostus
Alueryhmän lausunto
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan muistio

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.05.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Jyrki Kauhanen
arkkitehti

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

99

Tunnus 4-0023-16-HAL**Rakennuspaikka** Kamppi, 091-004-0069-0010
Kalevankatu 21**Esittelijä** HALLINTOPAKKOASIA**RAKENNUSPAIKKA**

Rakennuspaikka on osoitteessa Kalevankatu 21 sijaitseva tontti 091-4-69-10. Kiinteistön omistaa Asunto Oy Kalevankatu 21. Tontilla sijaitsee asuinkerrostalo, jonka vanhempi, Kalevankadun puoleinen osa on rakennettu 1890-luvulla ja uudempi pihasiipi 1920-luvun lopussa. Nyt kyseessä oleva asunto B 5 sijaitsee pihasiivessä. Rakennus on peruskorjattu palvelutalotyypiksi asuintaloksi rakennusvalvontaviraston 14.11.1983 myöntämällä luvalla ja samalla asuinhuoneistot on ajanmukaistettu väliseinä- ja huoneistonjakomuutoksin. Rakennusvalvontaviraston arkistosta ei löydy pihasiiven rakennusluvan asiakirjoista eikä rakennuksen peruskorjaukselle myönnetyn luvan asiakirjoista julkisivupiirustuksia tai muitakaan piirustuksia, joissa huoneiston B 5 ikkunat näkyisivät.

OSAKKEENOMISTAJAN TEKEMÄ ILMIANTO

Huoneiston B 5 omistaja XXX on toimittanut 17.2.2016 Helsingin rakennusvalvontavirastoon lausuntopyynnön, jossa hän pyytää rakennusvalvontavirastolta lausuntoa asunnon B 5 ikkunoiden eteen rakennetun saunaosaston katon laillisuudesta ja toimenpiteitä katoksen purkamiseksi. XXX kertoo ostaneensa asunnon 2.4.1990, jolloin sisäpihalla olevan saunarakennuksen katto oli toteutettu vaakasuorana ja se oli noin 20 cm XXX:n asunnon ikkunaruutujen alapuolella. Saunaosasto kattoineen ei peittänyt asunnon ikkunapintaa.

XXX:n käsityksen mukaan taloyhtiö on rakentanut saunaosaston päälle ilmeisesti vuonna 1999 uuden, viistopintaisen katon. Tällöin viistokaton seinänpuoleista reunaa on nostettu asunnon B 5 kuusiruutuisen ikkunapinnan päälle peittäen ikkuna-alan alimmaiset ikkunaruudut noin 50 - 60 cm:n osalta. XXX:n käsityksen mukaan toimenpiteelle ei ole haettu rakennuslupaa. Taloyhtiö ei ole informoinut XXX:ää toimenpiteistä tai pyytänyt häneltä lupaa. Hän olisi vastustanut toimenpidettä. Lisäksi

ratkaisu on aiheuttanut muutoksen ikkunan ja lattian pinta-alan suhteen sellaiseksi, ettei asunto täytä sille lain määrittämiä edellytyksiä. XXX:n tarkoituksena on myydä asunto, mutta taloyhtiön toimenpiteet ovat aiheuttaneet sen, ettei asuntoa voida myydä asuntona.

KEHOTUS

Kiinteistön omistajalle Asunto Oy Kalevankatu 21:lle lähetettiin 7.4.2016 kehotuskirje, jossa todettiin, että kiinteistön sisäpihalla oleva saunarakennus on kiinni asuinrakennuksessa ja että saunarakennuksen katto on lähellä 1. kerroksen ikkunoita. Saunarakennuksen katto on muutettu tasakatosta pulpettikatoksi ja samassa yhteydessä asunnon B 5 olohuoneen ja makuuhuoneen ikkunoiden alaosat on peitetty saunarakennuksen uuden kattorakenteen takia. Näille muutoksille ei ole lupaa. Yhtiötä kehoitettiin muuttamaan rakenteet ja julkisivut ennalleen ja asunnon B 5 ikkunat sellaisiksi kun ne ovat muissakin asunnoissa 16.8.2016 mennessä.

VASTINE KEHOTUKSEEN

Asunto Oy Kalevankatu 21 toimitti 12.9.2016 kehotukseen vastineen, joka koostui asiantuntijalausunnosta, kiinteistöviraston valokuvista yhtiön kiinteistöltä vuosina 1990 ja 1993 sekä Asunto Oy Kalevankadun alkuperäisestä myyntiesitteestä vuodelta 1985.

Asiantuntijalausunnon on laatinut diplomi-insinööri Petri Niemi, joka on saanut toimeksiannon selvittää milloin asunnon B 5 ikkunat on muutettu nykyisen malliseksi eli ikkunan alaosa on peitetty. Lausunnossa kerrotaan, että paikalla tehdyn ulkopuolisen tarkastuksen perusteella havaittiin, että asunnon B 5 ikkunat on alun perin asennettu samanaikaisesti rakennuksen muiden ikkunoiden kanssa. Niihin ei ole tehty jälkikäteen muutoksia, minkä ikkunoiden rakenne, maalipinnat ym. seikat vahvistavat. Ikkunat on alun perin asennettu muita pienempinä, alaosaan matalampana. Ikkunoiden asennusajankohta on siis vuonna 1985 valmistuneen peruskorjauksen yhteydessä eikä niihin ole tehty rakenteellisia muutoksia tämän jälkeen. Vanhat autotallit on muutettu saunaosastoksi peruskorjauksessa, jolloin nykyinen saunarakennuksen vesikatto on mahdollisesti peruskorjattu nykyiseen korkoonsa, mahdollisesti se on tehty jo aikaisemmin.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Autotallikaton vesieristys uusittiin vuoden 1999 syyskuussa ja Niemi toimi itse työn valvojana. Tällöin kermi ja tarvittavat peltiosat uusittiin täysin vanhaa vastaavasti, mitään muutostyötä esim. katon tai ikkunoiden osalta ei tehty. Muista remonteista ei ole tietoa.

Niemi on myös tarkastanut rakennusvalvonnan arkistosta vanhat piirustukset. Vuoden 1928 piirustuksissa ei ole julkisivupiirustusta, jossa asunnon B 5 ikkunat näkyisivät. Myöskään vuosien 1983 ja 1984 peruskorjaussuunnitelmissa ei ole esitetty kyseistä kohtaa. Ainoastaan yhdessä piirustuksessa on esitetty, että autotallit muutetaan saunaosastoksi.

Kiinteistöviraston ottamista valokuvista 13.8.1990 ja 19.5.1993 havaitaan, että ikkunat ovat olleet alaosiin peitettynä. Vuotta 1990 vanhempia kuvia ei tarkastettu, virastosta voi mahdollisesti löytyä vanhempiakin kuvia. Taloyhtiön myyntiesitteessä vuodelta 1985 kyseiset ikkunat on esitetty nykyisinä, muita matalampina.

Saunarakennuksen kattomuoto ja huoneiston B 5 ikkunat ovat vuonna 1985 valmistuneen peruskorjauksen luvan aikaiset ja lopputarkastuksen mukaiset. Ajankohta, milloin katto ja ikkunarakenteet on muutettu, ei ole tiedossa. Ne on muutettu viimeistään peruskorjauksessa, mutta mahdollisesti aikaisemminkin. Niihin ei ole tehty muutoksia vuosien 1984 - 1985 hyväksytyjen luvanvaraisten töiden jälkeen.

Lausunnossa todetaan vielä, että muutokset ovat sisältyneet vuosien 1983, -84 ja 85 luvanvaraisiin töihin ja että rakenteet ja julkisivut ovat hyväksytyn lopputarkastuksen mukaiset. Kehotuskirje on aiheeton.

PAIKALLAKÄYNNIT 4.10.2016 JA 4.1.2017

Rakennusvalvontaviraston rakennusmestari on paikallakäynnillä 4.10.2016 todennut, että annettua kehotusta ei ole noudatettu. Toisella paikallakäynnillä 4.1.2017 todettiin, että olohuoneen pinta-ala on 4,7 m² x 4,9 m² eli 23 m² ja makuuhuoneen 3,8 m² x 4,9 m² eli 18,6 m² ja että molempien huoneiden neliruutuisten ikkunoiden valoaukko on 1 200 x 1 200 mm eli 1,44 m². Keittiön kuusiruutuisen ikkunan valoaukon kooksi todettiin 1 200 mm x 1 600 mm eli 1,9 m².

TARKASTUSLAUSUNTO

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmmsgatan 13		

Rakennusvalvontaviraston 18.10.2016 päivätyssä tarkastuslausunnossa esitetään, että osoitteessa Kalevankatu 21 sijaitsevan kiinteistön omistaja Asunto Oy Kalevankatu 21 velvoitetaan ennallistamaan tehdyt julkisivu- ja ikkunamuutokset hyvän rakennustavan mukaisiksi siten, että asunnon B 5 asuinhuoneiden voidaan katsoa täyttävän asuinhuoneelle asetetut vaatimukset.

Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi Asunto Oy Kalevankatu 21:lle saantitodistuksella 25.10.2016.

VASTINE TARKASTUSLAUSUNTOON

Asunto Oy Kalevankatu 21 on toimittanut rakennusvalvontavirastoon 16.1.2017 vastineen, jossa kerrotaan muun muassa huoneiston B 5 muutoksista 1980-luvun saneerauksessa ja huoneiston omistajan vaatimuksista yhtiötä kohtaan sekä kerrataan rakennusvalvontaviraston asiassa tekemät toimenpiteet.

Vastineessa todetaan, että nykyisin saunana toimiva rakennus ja B-talo rakennettiin samanaikaisesti vuosina 1927-1928. Autotallista ja B-talon autotallin puoleisesta julkisivusta ei ole rakennusvalvontavirastossa julkisivupiirustuksia valmistumisvuodelta eikä vuosien 1983-1984 saneerauksesta. Jos alkuperäisiin rakenteisiin on tehty muutoksia, ne on yhtiön mukaan tehty ennen vuotta 1983, jolloin Perusyhtymä Oy käynnisti omistukseensa hankkiman rakennuksen peruskorjauksen.

Yhtiö toteaa, että viranomainen ei voi velvoittaa asunto-osaakeyhtiötä muuttamaan nykymääräysten mukaisiksi toisen omistajan aikana, 90 tai vähintään 34 vuotta sitten tehtyjä toimenpiteitä, jotka silloinen rakennusvalvontaviranomainen näyttää hyväksyneen ja jotka se olisi varmuudella huomannut ja voinut saneerausluvituksen ja katselmusten yhteydessä vaatia muutettavaksi tai purettavaksi. Rakennusvalvontaviraston vaatima ennallistamisvelvoite saattaa olla viranomaisen itsensä hyväksymä. Ennallistamisvelvoite nykysäädösten mukaiseksi olisi myös kohtuuton 90 vuoden ikäisessä rakennuksessa.

Rakennusvalvontavirasto tai rakennuslautakunta ei voi velvoittaa asunto-osaakeyhtiötä muuttamaan rakennusta tai sen osaa yhden

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

osakkaan asunnon osalta kulloinkin voimassa olevien viranomais määräysten mukaiseksi. Asunto-osakeyhtiölain 10 §:n nojalla yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen omistajan kustannuksella.

Asunto Oy Kalevankatu 21 ei ole tehnyt luvattomia julkisivu- ja ikkunamuutoksia, ei muuttanut vuonna 1983 peruskorjatun saunan kattomuotoa tasakatosta pulpettikatoksi eikä ole peittänyt tai muullakaan tavalla muuttanut ikkunoita huoneistossa B 5 eikä missään muussakaan asunto-osakeyhtiön osassa.

Viraston asiasta esittämät väittämät ja johtopäätökset ovat virheelliset ja vailla todisteita. Asunto Oy Kalevankatu 21:lle ehdotetulle ennallistamisveloitteelle ei ole perusteita eikä sitä tule toimeenpanna.

Lisäksi yhtiö on täydentänyt vastinettaan 10.2.2017 saapuneella kirjelmällä, jossa on kerrottu yksityiskohtaisesti muun muassa rakennuksen historiasta, yhtiön käytössä olevien asiakirjojen sisällöstä sekä piharakennukseen tehdyistä muutoksista. Täydennyskirjelmässä toistetaan useaan otteeseen yhtiön käsitys siitä, että huoneiston B 5 kaksi ikkunaa ovat olleet alun perin pienemmät kuin julkisivun muut ikkunat ja että rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt mainitut ikkunat viimeistään vuosien 1983-1986 saneerauksen luvituksessa ja katselmuksissa. Lisäksi kirjelmässä kerrotaan muun muassa, että saunarakennuksen katon ja B-rakennuksen seinän välisen saumakohdan suojaus sekä asunnon ikkunoiden alaosan riittävä etäisyys alapuolisesta kattopinnasta ovat välttämättömiä rakennuksen rakenteita suojaavia toimenpiteitä. Täydennyksessä kerrotaan vielä, millaisia arvioituja seurauksia vaadituilla toimenpiteillä olisi yhtiölle. Yhtiö toteaa muun muassa, että asunnon B 5 ikkunoiden suurentaminen kuusiruutuisiksi aiheuttaisi saunarakennuksen purkamisen. Yhtiö on liittänyt täydennyskirjelmään rakennuksen kuntoarvion vuodelta 1996, tonttikartan vuodelta 1977, rakennuslupa-asiakirjoja, valokuvia sekä myyntiesitteen vuodelta 1985.

Vastine sekä vastineen täydennys liitteineen ovat kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä.

ASIAAN LIITTYVÄT SÄÄNNÖKSET

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §
Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkina- ja valvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682)

[...]

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §
Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

[...]

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 51 §
Asuinrakennus

Asuinrakennuksen sijoittelussa ja rakennuksen tilojen järjestelyssä sekä muussa asutosuunnittelussa on erityisesti otettava huomioon ympäristötekijät ja luonnonolosuhteet. Asuinhuoneen tulee saada riittävästi luonnonvaloa.

Asumiseen tarkoitettujen tilojen tulee olla tarkoituksenmukaisia ja viihtyisiä. Asutosuunnittelulla tulee edistää asumiseen tarkoitettujen tilojen toimivuutta sekä soveltuvuutta erilaisiin ja muuttuviin asumistarpeisiin.

16.05.2017

105

Asuntosuunnittelusta annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa

Suomen rakentamismääräyskokoelma
G1 Asuntosuunnittelu
2.3 Ikkunat
2.3.1 Määräys

Asuinhuoneessa tulee olla ikkuna, jonka valoaukko on vähinään 1/10 huonealasta. Ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn tulee olla valoisuuden ja viihtyisyyden kannalta tarkoituksenmukainen. Huoneen ikkunan tai osan siitä tulee olla avattavissa.

[...]

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää, että se ei ryhdy asiassa velvoitetoimenpiteisiin.

Päätösehdotuksen perustelut

Nykyinen Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 vaatimus siitä, että asuinhuoneessa tulee olla ikkuna, jonka valoaukko on vähinään 1/10 huonealasta, on ollut voimassa jo vuonna 1917 vahvistetussa Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä (112 §) seuraavalla sanamuodolla: "Pääikkunan valopinnan pitää, ikkunan uurremitan mukaan lukien, olla vähintään kymmenesosa (1/10) asuinhuoneen lattiapinnasta, ei kuitenkaan yhtä neliometriä (1m²) pienempi." Vastaava vaatimus on ollut myös rakennusasetuksessa (266/1959, 84 §) ja 1.4.1994 alkaen Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Kalevankatu 21:ssä sijaitseva B-rakennus on rakennettu 1920-luvun lopulla, joten vaatimus on ollut voimassa sekä rakennuksen rakentamisen ajankohtana että 1980-luvun peruskorjauksen aikana.

Nyt kyseessä olevan huoneiston olohuoneen pinta-ala on 23 m² ja makuuhuoneen 18,6 m². Molemmissa huoneissa ikkunan valoaukon koko on tällä hetkellä noin 1,4 m², joka on olohuoneen osalta 6,3 % huoneen pinta-alasta ja makuuhuoneen osalta 7,7 % eli molemmissa huoneissa huomattavasti alle vaaditun 10 %:n vähimmäismäärän. Missään rakennusvalvontaviraston arkistossa olevassa tai Asunto Oy Kalevankatu 21:n toimittamassa

asiakirjassa ei ole mainintaa, että ikkunoiden kokoa koskevasta vaatimuksesta olisi rakennuslupien yhteydessä myönnetty poikkeamista. Toisaalta on otettava huomioon, että vaikka ikkunat muutettaisiin samankokoisiksi kuusiruutuisiksi ikkunoiksi kuin esimerkiksi saman asunnon keittiössä, jonka ikkunan valoaukon koko on 1,9 m², vaatimus ei olohuoneen osalta siltikään täyttyisi. Tällöin olohuoneen ikkuna-aukko olisi noin 8,3 % ja makuuhuoneen 10,2 % huonealasta.

Yhtiö on rakennusvalvontaviraston kehotukseen ja tarkastuslausuntoon antamissaan vastineissa katsonut, että huoneiston B 5 ikkunat ovat joko olleet alun perin nykyisen kokoiset tai ne on muutettu nykyiseen kokoonsa viimeistään 1980-luvun peruskorjauksessa, jolloin ne olisivat tulleet viimeistään peruskorjausta koskevan rakennuslupan loppukatselmuksessa rakennusvalvontaviraston hyväksymiksi. Yhtiön toimittaman asiantuntijalausunnon päätelmä siitä, että huoneiston nykyiset ikkunat ovat peruskorjauksen aikaiset, vaikuttaa pätevältä eikä sen oikeellisuutta ole syytä epäillä. Jos asunnon ikkunat on kuitenkin tuolloin pienennetty ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, luvatta tehdyt muutokset eivät muutu automaattisesti luvallisiksi sillä, että rakennusvalvontavirasto hyväksyy katselmuksissaan muita muutoksia rakennukseen, vaikka luvattomat muutokset olisivat havaittavissa katselmuksilla.

Toisin kuin yhtiö tarkastuslausuntoon antamassaan vastineessaan esittää, nyt esitetyssä velvoitteessa ei ole kyse siitä, että yhtiötä vaadittaisiin kategorisesti muuttamaan vanha rakennus nykymääräysten mukaiseksi, vaan siitä, että jos vanhaan rakennukseen on tehty luvatta muutoksia, joihin olisi tullut hakea rakennusvalvontaviraston lupa, mainitut muutokset on ennallistettava. Näin ollen nyt käsitellään vain kahta huoneiston B 5 ikkunaa, ei kategorisesti koko kantakaupungin vanhaa rakennuskantaa, kuten yhtiö on vastineessaan esittänyt.

Koska huoneiston B 5 ikkunoiden alaosat on näkyvästi peitetty, rakennusvalvontavirastolla on ollut perusteltu syy epäillä, että ikkunat ovat alun perin olleet kuusiruutuiset ja niiden kaksi alinta ruutua on jossain vaiheessa peitetty. Tällaiselle toimenpiteelle ei ole haettu rakennusvalvontavirastolta lupaa. Koska rakennusvalvontaviraston arkisto on kuitenkin juuri kyseistä julkisivua koskevien piirustusten osalta puutteellinen, ei voida poissulkea sitä mahdollisuutta, että nyt käsiteltävät ikkunat ovat

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

olleet alun perin muita pienemmät tai ne on suunniteltu ja luvitettu nykyisen kokoisiksi 1980-luvun peruskorjauksen yhteydessä. Kuten edellä on todettu, yhtiön toimittaman asiantuntijalausunnon johtopäätöstä siitä, että ikkunat on muutettu nykyisen kokoisiksi viimeistään 1980-luvun peruskorjauksessa ei ole syytä epäillä. Asiassa jää siis epäselväksi, mikä on ollut ikkunoiden alkuperäinen koko ja jos ne ovat alun perin olleet kuusiruutuisia, milloin ne on muutettu neliruutuisiksi. Asiassa ei myöskään voida rakennusvalvontaviraston arkistossa säilytettyjen asiakirjojen puutteellisuuden vuoksi saada täyttä varmuutta siitä, ettei rakennusvalvontavirasto olisi hyväksynyt ikkunoiden määräyksiä pienempää kokoa poikkeamisena määräyksistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n säännös uhkasakosta ja teettämisuudesta koskee tilanteita, jossa joku on ryhtynyt toimiin maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti. Edellä mainituilla perusteilla tässä asiassa ei voida katsoa olevan näyttöä siitä, että Asunto Oy Kalevankatu 21 tai edes joku kiinteistön aiemmista omistajista olisi nimenomaisesti ryhtynyt maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisiin toimiin, vaikka huoneiston B 5 kaksi ikkunaa ovat huomattavasti sekä nykyisiä että rakennuksen valmistumisen aikaisia määräyksiä pienemmät. Asiassa ei siten ole riittäviä perusteita velvoittaa yhtiötä ryhtymään ikkunoita koskeviin toimenpiteisiin.

Päätösote lähetetään saantitodistuksella Asunto Oy Kalevankatu 21:lle ja XXX:lle.

Liitteet

Sijaintikartta
Kehotuskirje 7.4.2016
Osakkeenomistajan lausuntopyyntö 17.2.2016
Tarkastuslausunnon tiedoksianto
Tarkastuslausunto 18.10.2016
Valokuvia paikallakäynniltä 4.1.2017
Vastine kehotuskirjeeseen 12.9.2016
Vastine tarkastuslausuntoon 16.1.2017
Vastineen täydennys 10.2.2017

Valitusosoitus

Rakennusasia

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmmsgatan 13		

16.05.2017

108

Käsittelijä

Ulpu Juvalainen
rakennuslakimies
puh. 09 310 26467

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

109

Tunnus 7-0032-16-HAL

Rakennuspaikka Ullanlinna, 091-007-0135-0008
Neitsytpolku 1a

Esittelijä EHDOTUS VELVOITTEEN ASETTAMISEKSI
KAUPUNKIKUVALLESI HUONOKUNTOISEN JULKISIVUN
KUNNOSTAMISEKSI

Helsingin rakennusvalvontaviraston rakennusmestari on paikalla käynnillään 26.2.2014 havainnut rakennuspaikalla osoitteessa Neitsytpolku 1a hyvää kaupunkikuvaa rumentavat kiinteistön julkisivun ikkunoiden puurakenteet. Tämän johdosta on 13.2.2014 annettu kirjallinen kehoitus tontin omistajalle kunnostaa rakennuksen ikkunoiden puurakenteet 29.8.2014 mennessä. 4.5.2015 on kuitenkin alueen rakennuslakimiehen kanssa käydyn keskustelun jälkeen päädytty siihen, ettei kehotusta tulla viemään eteenpäin.

Rakennusvalvontaviraston johdolle osoitetun ilmiannon johdosta on paikalla suoritettu uusi paikallakäynti. 16.11.2015 on kirjoitettu uusi kehoitus korjata ikkunapuitteet ja ikkunakarmit 31.8.2016 mennessä.

2.12.2016 on todettu paikallakäynnillä, että annettua kehotusta ei ole noudatettu.

HALLINTOYKSIKÖN TARKASTUSLAUSUNTO

Rakennusvalvontaviraston hallintoyksikkö esittää 5.12.2016 päivätyssä tarkastuslausunnossa, että Bostadsaktiebolaget Parkgatan 11 A tontin omistajana velvoitettaisiin sakon uhalla kunnostamaan osoitteessa Neitsytpolku 1a sijaitsevan rakennuksen ikkunapuite- ja ikkunakarmivauriot.

Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi 24.1.2017.

VASTINE

Bostadsaktiebolaget Parkgatan 11 A on antanut asiassa vastineen.

Vastineessa todetaan, että taloyhtiö on teettänyt Insinööritoimisto Aarnolla kuntokatselmoinnin koskien kyseessä olevan rakennuksen puurakenteisia ikkunoita. DI Tapani Aho on todennut kierroksellaan, että kiinteistön sijaitessa "sivukadulla" ympäröivien rakennusten suojassa, on tuulenpaineen aiheuttama lasien irtoamisen riski pieni, vaikkakin ikkunoissa esiintyy kosteusvaurioita eivätkä niiden ulkopuoliset liittymät ole kaikilta osin vesitiiviitä. Lausunnon perusteella peruskorjaukselle ei vastineen mukaan ole tämänhetkisen käytön mukaisesti akuuttia tarvetta, kyseeseen voisi kuitenkin tulla ikkunoiden ulkopuolinen huoltomaalaus, joka on mahdollista toteuttaa säiden salliessa aikaisintaan keväällä 2017.

Lisäksi vastineen mukaan kyseessä olevan rakennuksen osakkeenomistaja XXX on aktiivisesti kaupannut kiinteistöön kuuluvia osakkeita kiinteistön jalostamiseksi. Kaupan toteutuessa on selvää, että kiinteistö tullaan silloin saneeraamaan uudisrakentamiseen verrattavassa laajuudessa. Tulevassa hankkeessa tultaisiin uusimaan kaikki kiinteistön ikkunat nykyaikaisiksi, joten jos tässä vaiheessa ikkunoita lähdetäisiin esimerkiksi peruskorjaamaan, kunnostamiseen käytetty raha menee täysin hukkaan.

Vastineessa tuodaan ilmi lisäksi se seikka, että käräjäoikeudessa on vireillä kunnossapitovastuuta koskeva riita-asia Bab Parkgatan 11 a:n ja XXX:n välillä, ja että rakennusvalvontaviraston lakimiehen mukaan asiassa olisi syytä odottaa kyseistä käräjäoikeuden ratkaisua ennen velvoitetoimenpiteisiin ryhtymistä.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSTILANNE

Alueella on voimassa asemakaava nro 7775, joka on tullut voimaan 25.2.1983. Rakennus sijaitsee asuntokerrostalojen korttelialueella. Rakennusta ei ole kaavassa suojeltu.

Tontilla 8 osoitteessa Neitsytpolku 1a sijaitsee yksi 31.12.1924 valmistunut 5-kerroksinen rakennus.

Rakennus on rakennusvalvontaviraston tietojen mukaan tyhjillään.

SOVELLETTAVAT OIKEUSSÄÄNNÖT

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §

Rakennuksen kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. (13.4.2007/488)

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessa on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. (4.6.2010/499)

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen. Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §

Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkina- ja valvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmmsgatan 13		

Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

ESITTELIJÄ

Ullanlinnan kaupunginosassa korttelissa 135 tontilla 8 sijaitsevassa tyhjiällä olevassa rakennuksessa on selviä julkisivuvaurioita, joista ympäristölle vaarallisimmat lienevät tällä hetkellä nimenomaan ikkunoiden ja ikkunapuitteiden ja -karmien vauriot ja rapistuminen. Kyseiset vauriot tulee kaupunkikuvan ja kadulla kulkijoiden turvallisuuden vuoksi korjata. Määräajaksi voidaan asettaa 31.12.2017.

Tontin omistajan, Bostadsaktiebolaget Parkgatan 11 A:n vastineessa mainitussa Aarno Insinööritoimisto Oy:n kuntoraportissa on kattavasti käyty läpi koko rakennuksen kunto. Ikkunoiden osalta siinä mainitaan, että ikkunat toimivat tällä hetkellä lähinnä sääsuoja. Rakennuksen sijaitessa merenrannan "sivukadulla" ympäröivien rakennusten suojassa, on tuulenpaineen aiheuttama lasien irtoamisen riski pieni, vaikkakin ikkunoissa esiintyy kosteusvaurioita eivätkä niiden ulkopuoliset liittymät ole kaikilta osin vesitiiviitä. Lausunnossa todetaan kuitenkin, että ikkunoiden avaamisessa ja sulkemisessa lasien, tai jopa puitteiden irtoamisen riski kasvaa suuresti. Tämän johdosta ikkunoiden avaaminen tulee kieltää. Mikäli ikkunoille tehdään kunnostustoimenpiteitä sisäkautta, tulee jalkakulku estää ko. kohdalla julkisivuja työn ajaksi. Lausunnossa suositellaan harkitsemaan ikkunoiden kokonaisvaltaista läpikäyntiä, jossa huonokuntoisimpiin ikkunoihin asennetaan ulkolasien/ -puitteiden putoamisen estävä suojaus.

Rakennusvalvontaviraston käsityksen mukaan rakennus on tällä hetkellä tyhjiällä ja suljettu siten, ettei ulkopuolisilla ole pääsyä rakennukseen sisälle. Rakennusvalvontavirasto on siten ensisijaisesti huolissaan ikkunoiden ja ikkunapuitteiden kunnosta ja niiden mahdollisesti aiheuttamasta vaarasta kadulla kulkijoille.

Kuntoraportin pohjalta on selvää, että ikkunoiden kunnossa ja turvallisuudessa on puutteita. Vaikka kuntoraportissa mainitaan, että lasien irtoamisen riski on pieni, riski on kuitenkin selvästi olemassa. Lausunnossa suositellaankin harkitsemaan ikkunoiden kokonaisvaltaista läpikäyntiä, jossa huonokuntoisimpiin ikkunoihin asennettaisiin putoamisen estävä suojaus. Ikkunoissa mainitaan myös olevan kosteusvaurioita. Lausunto on laadittu

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmogatan 13		

marraskuussa 2015, joten ikkunat ja niiden puitteet voivat olla jo huonommassa kunnossa kuin lausuntoa laadittaessa. Myös silmämääräisesti katsottuna ikkunat ja ikkunapuitteet ovat huonossa kunnossa, ja rumentavat siten kaupunkikuvaa.

Rakennusvalvontaviraston tietoon on tuotu, että nyt kyseessä olevan tontilla 8 sijaitsevan rakennuksen koko osakekanta on XXX:n hallinnassa. Tontin 8 omistaa kuitenkin Bostadsaktiebolaget Parkgatan 11 A, samoin kuin viereisen tontin 9.

Asunto-osakeyhtiö on vastineessaan tuonut esille vireillä olevat osakekaupat ja talon mahdollisen peruskorjauksen. Yhtiön käsityksen mukaan XXX tulisi siten myymään osakekantansa eteenpäin. Väitteitä osakkeiden myynnistä ja talon peruskorjauksesta on kuitenkin esitetty rakennusvalvonnalle jo vuosien ajan. Peruskorjausta ei kuitenkaan ole aloitettu, eikä rakennusvalvontavirastolle ole tähän päivään mennessä esitetty tietoa siitä, että osakkeet olisi myyty tai peruskorjaus oltaisiin viipymättä aloittamassa. Kun tontin omistaja on kuitenkin päävastuussa tontilla sijaitsevan rakennuksensa terveellisyydestä ja turvallisuudesta, on rakennusvalvontaviraston mielestä perusteltua ryhtyä asiassa velvoitemenettelyyn nimenomaan ikkunoiden ja ikkunapuitteiden osalta nyt.

Vaikka rakennusvalvontaviraston tietoon on saatettu seikin seikka, että käräjäoikeudessa on vireillä riita-asia koskien ko. rakennuksen kunnossapitovastuuta osakkeenomistajan ja tontin omistajan välillä, jonka ratkaisu joiltain osiltaan saattaisi vaikuttaa myös nyt asetettavaan velvoitteeseen, on tontin omistaja, eli Bostadsaktiebolaget Parkgatan 11 A, kuitenkin vakiintuneen käytännön mukaisesti ensisijaisesti vastuussa tontilla sijaitsevan rakennuksen kunnosta, tervellisyydestä ja turvallisuudesta. Velvoite voidaan siten asettaa niin, että velvoitettuna on tontin omistaja, Bostadsaktiebolaget Parkgatan 11 A.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää velvoittaa Bostadsaktiebolaget Parkgatan 11 A:n kunnostamaan tontilla 8 osoitteessa Neitsytpolku 1 a (kiinteistötunnus 91-7-135-8) sijaitsevan kerrostalon Neitsytpolun puoleisen julkisivun ikkuna-, ikkunapuitte- ja ikkunakarmivauriot nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla 31.12.2017 mennessä.

Osoite Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Käyntiosoite Siltasaarenkatu 13	Adress Byggnadsnämnden PB 2300 00099 HELSINGFORS STAD Besöksadress Broholmsgatan 13	Puh/Tel * (09) 310 2611 Fax (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi E-mail Rakennusvalvonta@hel.fi
---	--	---	---

Ikkunat on kunnostettava tavalla, joka ei huononna rakennuksen sisäilman ilmanlaatua ja kosteusolosuhteita. Kunnostaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti hyväksyttävällä tavalla. Kunnostamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen (Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 33 §).

Mikäli ikkunat päätettäisiin uusia kokonaisuudessaan, tulee luvanvaraisuus varmistaa rakennusvalvonnasta.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisitoistatuhatta (15 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kaksituhatta (2000) euroa.

Rakennuslautakunta päättää lisäksi kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n b kohdan nojalla määrätä Bostadsaktiebolaget Parkgatan 11 A:n maksamaan rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä 5000 euron suuruisen valvontamaksun. Päätökseen tältä osin kuntalain 89 §:n mukainen oikaisunhakuosoitus.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastolle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kun säännösten ja määräysten vastaista kunnossapidon laiminlyöntiä on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä, ja kun yleinen etu ei vaadi syytteen nostamista, rakennuslautakunta päättäneen olla ilmoittamatta nyt tekemästään päätöksestä poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella Bostadsaktiebolaget Parkgatan 11 A:lle.

Päätös tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin

Sovelletut oikeusohjeet

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §, 182 § ja 186 §
Ulkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 20 §, 22 §, 23 § ja 24 §
Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 33 §

Päätösehdotuksen perustelut

Tontin 8 omistaja on lainhuutotodistuksen mukaan Fastighetsaktiebolaget Parkgatan 11. Kaupparekisteriotteen mukaan kyseessä on Bostadsaktiebolaget Parkgatan 11A:n aiempi nimi. Tontti on siis Bostadsaktiebolaget Parkgatan 11A:n omistuksessa. Tontin omistajana se on pääasiallisessa vastuussa tontilla sijaitsevan rakennuksen kunnosta, terveellisyydestä ja turvallisuudesta.

Sekä kuntoraportin että jo useampia vuosia jatkuneen seurannan perusteella on käynyt selvästi ilmi, että rakennuksen ikkuna- ja ikkunakarmivauriot vaativat korjauksia sekä niiden aiheuttaman ikkunoiden putoamisriskin että kaupunkikuvaa rumentavan ulkoasun vuoksi. On selvää, että asiassa on olemassa perusteet velvoittaa yhtiö saattamaan ikkunat, ikkunapuitteet ja -karmit turvalliseen ja kaupunkikuvaa rumentamattomaan kuntoon.

Ottaen huomioon ikkunoiden verrattain kohtuullisen lukumäärän sekä sen, että velvoite kohdistuu nyt pelkästään ikkunoihin ja niiden korjaamiseen, velvoitetta ei voida pitää asunto-osakeyhtiölle kohtuuttomana.

Liitteet

Lainhuutotodistus
Kaupparekisteriote
Sijaintikartta
Tarkastuslausunto
Vastine
Kuntoraportti
Valokuva 2016
Valokuvia 2012
Valokuvia 2015

Valitusosoitus

Rakennusasia

16.05.2017

116

Käsittelijä

Kaisa Hongisto
rakennuslakimies
puh. 09 310 26404

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.05.2017

117

Tunnus 34-0011-17-HAL

Rakennuspaikka Pakila, 091-034-0069-0022
Saarnaajantie 38b

Esittelijä HALLINTOPAKKOASIA

RAKENNUSPAIKKA JA RAKENNUSLUPA

Rakennuspaikka on Pakilassa osoitteessa Saarnaajantie 38b sijaitseva tontti 91-34-69-22. Tontin ja sillä sijaitsevat asuinrakennuksen ja talousrakennuksen omistavat XXX ja XXX. Rakennukset on rakennettu rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin päätöksellään 25.2.2014 § 81 myöntämän rakennusluvan tunnus 34-3973-13-A nojalla. Kohteessa on pidetty lopullinen loppukatselmus 18.11.2014.

Tontti 22 on rekisteröity kiinteistörekisteriin 21.12.2013. Rakennuslupapäätökseen on tältä osin merkitty virheellisesti, että kyse on luvan myöntämishetkellä ollut kaavatontista 22. Lupapäätöksessä on lisäksi todettu virheellisesti, että rakennusvalvontavirasto on kuullut naapureita. Lupapäätöksen liitteistä käy kuitenkin ilmi, että hakija on itse kuullut rakennuspaikan naapurit.

LÄHITONTIN OMISTAJIEN TEKEMÄT ILMIANNOT

Rakennuspaikan länsipuoleinen rajanaapuritontti on tontti 91-34-69-15. Tämän tontin 15 rajanaapuritontti on puolestaan tontti 91-34-69-14. Tontin 14 ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen omistavat XXX ja XXX. Tontti 14 ei ole tontin 22 rajanaapuritontti.

Talousrakennus

XXX ja XXX tekivät 22.6.2015 rakennusvalvontavirastolle ilmiannon, joka koski tontin 22 talousrakennuksen käyttöä. Ilmiantokirjelmässään he selostivat havainneensa helmikuusta 2015 alkaen, että talousrakennusta käytettiin ja markkinoitiin Airbnb-sivuilla majoituskäyttöön. He vaativat, että majoitustoiminta talousrakennuksessa, jonka käyttötarkoitus on muu kuin asuminen, lopetetaan välittömästi.

Rakennusvalvontavirasto otti asian käsittelyyn. Suorittamiensa

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

lisäselvitysten hankkimisen jälkeen rakennusvalvontavirasto lähetti 7.12.2015 tontin 22 omistajille sähköpostikirjelmän todeten muun ohella seuraavaa: "Talousrakennuksen vuokraaminen majoituskäyttöön tulee lopettaa ilman aiheetonta viivytystä. Mikäli tämä majoitustoiminnan harjoittaminen lopetetaan viimeistään 31.1.2016, rakennusvalvontavirasto ei ryhdy asiassa enempään toimenpiteisiin eikä virasto myöskään määrää tontin 22 omistajille maksettavaksi mitään maksua rakennusvalvontataksan nojalla. Jos tontin 22 omistajat eivät käytä hyväkseen heille nyt tarjottua mahdollisuutta vapaaehtoisesti lopettaa majoitustoiminnan harjoittaminen, asia tullaan valmistelemaan hallintopakkoasiana rakennuslautakunnan päätettäväksi."

Tontin 22 omistajat vastasivat 17.12.2015 rakennusvalvontavirastolle lähettämässään sähköpostikirjelmässä seuraavaa: "Poistamme nyt airbnb sivustolla olleen talousrakennuksen ilmoituksen." Näin myös tapahtui ja talousrakennuksen vuokraaminen Airbnb-sivustolla lopetettiin tammikuussa 2016. Talousrakennusta ei ole tuon ajankohdan jälkeen tarjottu vuokralle majoituskäyttöön muullakaan tavalla.

Rakennusvalvontavirasto oli 14.12.2015 ilmoittanut sähköpostikirjelmällään tontin 14 omistajille lähettämästään kirjelmästä ja sen sisällöstä. Lisäksi rakennusvalvontavirasto totesi tässä tontin 14 omistajille lähettämässään kirjelmässä seuraavaa: "Mikäli (tontin 22 omistajat) käyttävät hyväkseen tätä mahdollisuutta, rakennusvalvontaviranomainen ei ryhdy asiassa enempään toimenpiteisiin (tontin 22 omistajia) kohtaan."

Lisävaatimukset

XXX ja XXX lähettivät 19.5.2016 rakennusvalvontavirastoon sähköpostikirjelmän esittäen rakennusvalvontavirastolle edelleen vaatimuksia ryhtyä asiassa toimenpiteisiin. He totesivat kirjelmänsä aluksi olevansa tyytyväisiä siihen, että rakennusvalvontaviranomainen lopetti talousrakennuksen majoituskäytön. Tämän jälkeen he esittävät kirjelmässään seuraavia kysymyksiä ja vaatimuksia:

"Onko tontin 22 omistajilla oikeus harjoittaa päärakennuksessaan asemakaavassa erillispientalojen korttelialueella (AO) majoitustoimintaa, kun kaavan pääkäyttötarkoitus on omakotiasuminen? Jos valvontaviranomainen katsoo majoitustoiminnan luvattomaksi, mitä se aikoo tehdä asialle ja

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

millä aikataululla?

Vaadimme, että tontin 22 omistajat noudattavat rakennuspiirustusten edellyttämiä toimia ja rakentavat piirustusten mukaiset aidat länsipuolen pisteiden 3-37 ja 37-18 välille. Lisäksi vaadimme, että viranomainen valvoo kyseisten aitojen rakentamista, ja mikäli näin ei tapahdu, ryhtyy toimenpiteisiin asiassa. Lisäksi vaadimme viranomaisilta selvitystä miksei lupapiirustuksia ole noudatettu ja miten rakennuslupa on voitu hyväksyä ilman luvanmukaista aitaa.

Miksei meitä ole kuultu naapureina tontin 22 omakotitalon rakennusluvassa, kuten mielestämme olisi pitänyt? Onko rakennusluvan yhteydessä tapahtunut menettelyvirhe osaltamme, joka loukkaa oikeuttamme? Mielestämme tontin 22 omistajien rakennusluvan yhteydessä on saattanut tapahtua viranomaisen menettelyvirhe kuulemisperiaatteen noudattamatta jättämisessä."

XXX:n ja XXX:n tässä kirjelmässään kuten myös tämän jälkeen, 26.2.2017 ja 28.3.2017, rakennusvalvontavirastolle lähettämissään kirjelmissä esittämiä tarkempia perusteluja kysymyksilleen ja vaatimuksilleen selostetaan jäljempänä kohdassa Päätösehdotus.

VASTINE

Rakennusvalvontavirasto varasi tontin 22 omistajille 13.4.2017 lähettämällään sähköpostikirjelmällä mahdollisuuden antaa vastaus XXX:n ja XXX:n esittämän johdosta. Rakennusvalvontavirasto pyysi lisäksi heitä antamaan kirjallisen selvityksen harjoitetun Airbnb-majoitustoiminnan laajuudesta.

Tontin 22 omistajat antoivat vastineen 19.4.2017. Vastineessa esitettyä selostetaan tarkemmin kohdassa Päätösehdotus.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää merkitä XXX:n ja XXX:n kirjelmät tiedoksi. Rakennuslautakunta päättää, että se ei ryhdy asiassa veloitetoimenpiteisiin.

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

SOVELLETTAVAT SÄÄNNÖKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhallalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukaan kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin päättä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

Hallintolain 11 §:n mukaan hallintoasiassa asianosainen on se, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee.

Hallintolain 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Korttelissa 34069 on voimassa asemaakaava numero 11570 vuodelta 2009. Kortteli on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Asemakaavamääräyksen mukaan korttelissa 34069 on Saarnaajantien puoleiset tontit aidattava katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajoittuvilta sivuiltaan pensasaidalla tai vähintään 80 cm ja enintään 120 cm korkealla säleaidalla, johon liittyy pensasaita.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

ILMIANTAJIEN ASIANOSAISASEMA

Rakennusvalvontavirasto on ottanut XXX:n ja XXX:n 22.6.2015 tekemän ilmiannon käsiteltäväksi ja ryhtynyt ilmiannon johdosta toimenpiteisiin. Virastossa on siis katsottu, että XXX ja XXX ovat hallintolain 11 §:ssä tarkoitettuja hallintoasian asianosaisia. Vaikka viraston näkemys heidän asianosaisasemastaan ei välttämättä ole oikea, jo aiemmin päätetyn linjauksen mukaista on ollut ottaa virastossa käsiteltäväksi myös XXX:n ja XXX:n myöhemmin esittämät vaatimukset.

Tämän rakennusvalvontaviraston päättämän linjauksen johdosta rakennuslautakunta katsoo, että XXX:n ja XXX:n vaatimukset on syytä tutkia kunnan rakennusvalvontaviranomaisessa.

AIRBNB-VUOKRAUSTOIMINTA

Rakennusvalvontaviranomaisen hankkiman selvityksen mukaan tontin 91-34-69-22 asuinrakennusta on vuokrattu ja tarjotaan edelleenkin vuokralle Airbnb-sivujen välityksellä. Vuokraaminen on kuitenkin vähäistä ja se ajoittuu tontin 22 asukkaiden loma-aikoihin.

XXX ja XXX esittävät kirjelmässään tontin 22 asuinrakennuksen Airbnb-majoituskäyttöön liittyen seuraavaa:

"Vuokraustoiminnan aiheuttamat merkittävät haitat ovat: väliaikaisten lyhytaikaisten vierailijoiden liikkuminen/eksyminen rauhallisella asuinalueella/meidän tontillemme, levottomuus alueelle, meluaminen, tonttimme kuvaaminen, alueen roskaaminen, vierailijoiden uteliaisuus, josta aiheutuu yksityisyyden menetystä ym. Ylipäättään majoitustoiminnassa on kyse omakotialueelle epätyypillisestä ja ennakoimattomasta toiminnasta. Majoittajat ovat vieraina, kun muuten omakotialueella asuu pysyvästi omakotiasukkaita. Omakotiasukkaina meidän mahdollisuutemme valvoa sosiaalista ympäristöämme heikentyy.

Asemakaavassa on eri kaavat asumiselle ja majoittumiselle niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Meillä on oikeus olettaa, ettei kaavan mukaisella "AO erillispientalojen korttelialueellamme", jonka pääkäyttötarkoitus on omakotiasuminen, ole muuta toimintaa.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Käsittääksemme tontin 22 omistajien harjoittama lyhytaikainen majoitustoiminta talousrakennuksessa on suuremmalta osin päättynyt, kun rakennusvalvontaviranomainen edellytti palauttamaan sen käyttötarkoituksensa mukaiseksi. Kuitenkin edelleen talousrakennuksessa majoittuu ajoittain lyhytaikaisia vierailijoita, jotka virallisesti ovat päärakennuksen majoitusvieraita. Tontin 22 omistajat harjoittavat lyhytaikaista majoitustoimintaa päärakennuksessa sillä aikaa, kun he eivät itse ole paikalla, esim. loma-aikoina. Tontin 22 omistajat myös itse majoittuvat talousrakennukseen, kun heillä on päärakennuksessaan lyhytaikaisia vuokralaisia. Myös tämän vuoden alkupuolella tontin 22 päärakennukseen majoittui vierailijoita, jolloin tontin 22 toinen omistajista majoittui itse talousrakennukseen.

Muuta tietoa meillä ei ole tontin 22 majoitustoiminnan laajuudesta tai aikatauluista, muutoin kuin että päärakennusta edelleen markkinoidaan airbnb-sivuilla."

Ilmiantajat viittaavat kirjelmässään lisäksi korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökseen KHO:2014:143. Tämä korkeimman hallinto-oikeuden päätös koskee asiaa, jossa ympäristölautakunta oli kieltänyt yhtiötä käyttämästä asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s) osoitetulla korttelialueella sijaitsevaa tonttia majoitustoimintaan.

Tontin 22 omistajat toteavat 19.4.2017 antamassaan vastineessa seuraavaa:

"Päärakennusta vuokrataan lyhytaikaisesti perheemme lomien ajaksi. Talousrakennusta ei vuokrata. Talousrakennus on saatettu luvanmukaiseen käyttöön ja siellä XXX tekee iltaisin ja öisin tutkimustyötään Itä-Suomen yliopiston maisterivaiheen gradutyöhön tai olemme huoltaneet tilassa lastemme polkupyöriä (harrastekäyttö). Omistajat eivät majoitu talousrakennuksessa, kun heillä on päärakennuksessa vuokralaisia. Kiinteistön omistajat ovat lastensa kanssa matkoilla kyseisinä aikoina. Kyse ei ole majoitustoiminnasta.

Päätalon lyhytaikaista vuokrausta on tehty 14.4.2016 - 14.4.2017 kaksi kertaa: Jakso 2.7.2016-16.7.2016 (3 aikuista ja 3 lasta/nuorta). Tällöin vuokraus tapahtui suoralla vuokrasopimuksella, ei airbnb:n kautta. Päärakennus oli vuokrattu 22.2.-26.2.2017 (2 aikuista ja 2 lasta/nuorta). Jakso oli lasten

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmmsgatan 13		

hiihtoloman aikana. Tällöin XXX teki Gradua talousrakennuksessa töiden jälkeen.

Talousrakennuksen ilmoitus ei näy airbnb sivulla missään julkisessa haussa eikä sitä voi vuokrata. Vanha talousrakennuksen ilmoitus on suljettu 11.1.2016 rakennusvalvonnasta saatujen ohjeiden mukaisesti.

Päärakennuksen osalta ilmoitusta ei ole tarkoitus sulkea, ellei Helsingin kaupunki kiellä koko kaupungissa Airbnb:n kautta vuokraamasta omaa asuntoaan omistajien poissaollessa. Talo voi olla meidän käsityksemme mukaan vuokralla silloin, kun emme itse sitä käytä. Koko talon vuokrausta on ollut tarkoitus tehdä noin 3 kertaa vuodessa. Tulevaisuudessa vuokrausmahdollisuus on 8.6.-9.6.2017 sekä 22.6.2017-30.6.2017 ellette toisin kiellä. Päätalon käyttötarkoitus ei liene kyseenalainen?"

Rakennuslautakunta toteaa, että talousrakennuksen Airbnb-vuokraustoiminnan vuonna 2015 on katsottava olleen asemakaavan vastaista majoitustoiminnan harjoittamista. Tämä talousrakennuksen vuokraaminen on kuitenkin lopetettu tammikuussa 2016.

Rakennuslautakunta katsoo, että talousrakennuksen käyttö tutkimustyöhön ei ole rakennuksen asemakaavan vastaista käyttöä. Rakennuslautakunnan ei ole tarpeen ryhtyä velvoitetoimenpiteisiin talousrakennuksen käytön suhteen.

Tontin 22 omistajat ovat antaneet selvityksen siitä, että tontin asuinrakennuksen Airbnb-vuokraustoiminta on vain vähäistä ja lyhytaikaista sekä että sitä harjoitetaan vain omistajien ollessa itse lomalla ja matkoilla. Airbnb-sivustolla oleva rakennuksen vuokrausilmoitus vastaa omistajien antamaa selvitystä.

Ilmiantajien mainitsemassa korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksessä KHO:2014:143 oli kyse täysin toisenlaisesta tapauksesta. Kotkan ympäristölautakunta oli päätöksellään 17.1.2013 kieltänyt yhtiötä käyttämästä asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s) osoitetulla korttelialueella sijaitsevaa tonttia majoitustoimintaan todeten päätöksensä perusteluissa muun ohella seuraavaa: Kiinteistön käyttäjät vaihtuvat jatkuvasti. Kiinteistöllä ei asu kukaan pysyvästi eikä tilapäisesti. Kiinteistö ei ole omakotiasumiskäytössä. Kyse on kunkin käyttäjän osalta

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

muutaman päivä varauksista. Kyse on tosiasiassa majoitustoiminnasta. Kiinteistölle ei ole haettu käyttötarkoituksen muutoslupaa. Kyseessä on niin olennainen käyttötarkoituksen muutos, että tämä edellyttäisi poikkeamisluvan ja rakennusluvan hakemista.

Sekä Kouvolan hallinto-oikeus että korkein hallinto-oikeus pysyttivät Kotkan ympäristölautakunnan päätöksen voimassa.

Nyt kyseessä olevan tontin 22 omistajat asuvat itse pysyvästi tontin asuinrakennuksessa. Rakennus on siis asemakaavan edellyttämässä asuinkäytössä. Rakennuslautakunta katsoo, että rakennuksen vähäinen ja lyhytaikainen vuokraus omistajien lomien aikoina Airbnb-sivuston kautta tai muulla tavoin ei aiheuta sitä, että asuinrakennusta olisi katsottava käytettävän asemakaavan vastaisesti majoitustoimintaan. Rakennuslautakunnan ei ole tarpeen ryhtyä velvoitetöimenpiteisiin myöskään asuinrakennuksen käytön suhteen.

AITA

XXX ja XXX vaativat, että rakennusvalvontaviranomainen määrää rakennettavaksi aidat länsipuolen pisteiden 3-37 sekä 37-18 välille. Aidan rakentamatta jättämisestä aiheutuvina haittoina he esittävät kirjelmässään seuraavaa:

"Autojen valojen heijastuminen tontillemme, suora näköyhteys pihallemme johtuen korkeuseroista, suoran näköyhteyden aiheuttamat haitat, kuten häirinnän mahdollistuminen ym. Tontille 22 sisään ajavien ja sieltä poistuvien autojen valot häikäisevät tarpeettomasti ja haitallisesti tontillemme. Tontin 22 kahden auton autopaikan sijainti aivan tonttimme vieressä, jolloin autopaikoille ajon ja sieltä poistumisen yhteydessä autojen taka- tai etuvalot häikäisevät suoraan haitallisesti ja tarpeettomasti tontillemme. Lisäksi tontin 22 autopaikkojen ja pihalle johtavan rampin valojen suuntaus ja valoteho häiritsee haitallisesti ja tarpeettomasti meitä huomioiden sen, että kyseiset valot ovat päällä jatkuvasti pimeällä."

Aitoihin liittyen he toteavat lisäksi seuraavaa: "Tontin 22 omistajat ovat rakentaneet autopaikkansa ympärillä olevan aidan lyhyen vino-osuuden (leveys noin 1,5 m) päälle korotuksen/lisäosan, joka on aidan kanssa korkeudeltaan noin 2 metriä. Käsityksemme

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

mukaan korotuksen tarkoitus on olla jonkinlainen näköeste suunnaltamme. Korotus/lisäosa ei ole rakennusluvan mukainen, se ei sovellu ympäristöönsä, vaan nousee tarpeettomasti esiin vaikuttaen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen häiritsevästi."

Rakennuslautakunta toteaa XXX:n ja XXX:n aitaa koskevan vaatimuksen ja sen perustelujen osalta seuraavaa:

Tontin 22 rakennuslupapäätöksessä, tunnus 34-3973-13-A, on aidoista todettu seuraavaa: Tontin länsi- ja pohjoisrajalle, jossa on jo olemassa olevia tukimuureja, rakennetaan uusia tukimuureja ja aitoja. Myös omalle tontille rakennettava ajoluiska sekä tontin pohjoisosaan ja naapuritontin rasitealueelle sijoitettavat avoautopaikat rajataan tukimuureilla ja aidoilla alemmalla tasolla olevasta oleskelupihasta.

Rakennusluvan yhteydessä hyväksytyssä pääpiirustuksiin kuuluvassa asemapiirroksessa on merkitty puuaita, porrastettu, h=n.1600. Tämä aita on merkitty rakennuspaikan pohjoispuoleisen tontin 91-34-69-21 ja sen länsipuoleisen tontin 91-34-69-15 väliselle 22,5 metrin pituiselle rajalle (tontin 21 kulmapisteiden 3 ja 37 välille) sekä tämän jatkeena etelään päin 5 metrin pituudelta rakennuspaikan tontin 22 ja tontin 15 väliselle rajalle.

Tontin 22 kulmapisteiden 37 ja 18 väliseksi etäisyydeksi on asemapiirrokseseen merkitty 27,47 metriä. Tässä sijaitsee tonttien 22 ja 15 välinen raja. Tälle rajalle on asemapiirrokseseen merkitty jo mainitun 5 metrin matkalle rakennettavan aidan jälkeen tästä etelään sijaitseva noin 13,6 metrin pituinen kivimuuri. Kivimuurin jatkeeksi rajan lopulle, noin 8,9 metrin pituiselle, osuudelle ei ole asemapiirrokseseen merkitty rakennettavaksi aita eikä kivimuuria.

Rakennuslautakunta toteaa, että yliarkkitehti on hyväksynyt rakennuslupapäätöksensä yhteydessä virheellisen pääpiirustuksen. Rakennuspaikka on tontti 22. Tontin 22 rakentamista koskevan rakennusluvan yhteydessä ei ole voitu samalla hyväksyä rakennettavaksi aita naapuritontille 21. Tontin 22 omistajat eivät omista tonttia 21. XXX:n ja XXX:n vaatimus siitä, että tontin 22 omistajat tulisi velvoittaa rakentamaan aita tontille 21 pisteiden 3 ja 37 välille on jo lähtökohtaisesti lakiin perustumaton.

Siltä osin kuin XXX ja XXX ovat vaatineet aidan rakentamista

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

tontille 22 rakennusluvassa myönnetyn mukaisesti pisteiden 37 ja 18 välille koko 27,47 metrin matkalle, vaatimus on virheellinen. Asemapiirroksessa on hyväksytty tälle pisteiden 37 ja 18 välille rakennettavaksi aita ainoastaan 5 metrin matkalle pisteestä 37 etelään.

Rakennuslautakunta toteaa, että rakennusluvan yhteydessä on annettu oikeus rakentaa aita, ottaen kuitenkin huomioon edellä selostettu virheellisenä hyväksytty asemapiirros aidan rakentamiseksi tontille 21. Aidan rakentamista ei kuitenkaan ole rakennusluvan yhteydessä määrätty velvollisuudeksi. Luvan saajalla on näin ollen oikeus olla myös rakentamatta aita, koska rakennuslupa ei luvan saajaa tähän velvoita.

Rakennuslautakunta toteaa edelleen, että lisäksi on tarkasteltava, voitaisiinko tässä tapauksessa edes määrätä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n nojalla rakennettavaksi aita tonttien 22 ja 15 väliselle rajalle, kun aidan rakentamista koskevan vaatimuksen ovat esittäneet tontin 14 omistajat, jotka eivät ole tontin 22 naapureita. Tämän asetuksen 82 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken. Koska tontin 14 omistajat eivät ole asetuksen tässä säännöksessä tarkoitettuja tontin 22 naapureita, vaan naapurit ovat tontit 22 ja 15, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n soveltaminen ei voi tältä osin edes tulla kyseeseen.

Rakennuslautakunta toteaa vielä, että siltä osin kuin tontin 14 omistajien vaatimukset kohdistuvat tontilla 22 sijaitsevan autopaikan vieressä ja siitä etelään sijaitsevaan aitaan, kysymys on tontin 22 sisäisestä aidasta, ei tontin raja-aidasta. Tällaisen aidan rakentaminen on sallittua ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupaa. Tähän kohti tontille 22 rakennetut kivimuuri ja aita on kuitenkin hyväksytty rakennettavaksi edellä tarkastellun asemapiirroksen mukaisena. Rakennuslautakunta toteaa, että tältä osin asemapiirros on ollut hyväksyttävissä.

Aita-asiaan liittyen rakennuslautakunta toteaa lisäksi, että rakennusvalvontaviraston arkkitehti on 12.4.2016 tekemällään päätöksellä myöntänyt XXX:lle ja XXX:lle toimenpideluvan aidan rakentamiseksi tontin 14 neljälle sivulle. Lupa on myönnetty tontin

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

14 ainoan rajanaapuritontin 15 vastustuksesta huolimatta. Lupa on lainvoimainen.

MENETTELYVIRHE

XXX ja XXX katsovat, että heitä olisi tullut kuulla naapureina tontin 22 omakotitalon rakennusluvassa. Heidän mielestään asiassa on saattanut tapahtua menettelyvirhe.

Rakennuslautakunta toteaa tähän liittyen seuraavaa:

Luvan hakija on itse kuullut rakennuspaikan naapurit. Tontin 22 rajanaapuritonttien 91-34-69-9, 15 ja 21 omistajat hakija on kuullut ennen lupahakemuksen jättämistä rakennusvalvontavirastoon. Tontin 22 eteläpuoleisen rajanaapurikiinteistön 91-422-6-56 omistajan, Helsingin kaupunki, hakija on kuullut lupahakemuksen jättämisen jälkeen.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä ei ole kuultu naapureina rakennuspaikan lähitontteja 91-34-69-14 ja 17. Nämä tontit eivät ole rakennuspaikan rajanaapuritontteja. Tontti 14 sijaitsee tonttiin 22 nähden länsiluoteeseen ja tontti 17 itäkoilliseen.

Tarkasteltaessa ilmiantajien tontin 14 sijaintia tonttiin 22 nähden voidaan havaita, että tonttien välissä on tontti 15, tarkemmin tontin 15 noin 7,5 metrin pituinen ja noin 4,5 metrin levyinen kirvesvarsiolosuus. Tontin 15 kirvesvarren tätä osuutta pohjoisempi 22,5 metrin pituinen osa sijaitsee tonttien 14 ja 21 välissä. Tontin 22 asuinrakennuksen lyhin etäisyys tontin 14 asuinrakennukseen on puolestaan lähes 30 metriä.

Otettaessa huomioon tontin 22 sekä sen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen sijainti tonttiin 14 nähden, lupakäsittelyssä on voitu katsoa, että tontti 14 ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitettu rakennuspaikan naapuritontti, jota olisi tullut kuulla naapurina lupakäsittelyn yhteydessä.

Rakennuslautakunta katsoo, että lupakäsittelyssä ei ole tältä osin tapahtunut menettelyvirhettä.

Rakennuslautakunta toteaa, että mikäli XXX:n ja XXX:n näkemys asiasta on toinen, heillä on mahdollisuus käyttää hallintolainkäyttölaissa tarkoitettuja ylimääräisiä muutoksenhakekeinoja.

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.05.2017

128

PÖYTÄKIRJANOTE

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään saantitodistuskirjeenä XXX:lle ja XXX:lle (yhteinen ote) sekä XXX:lle ja XXX:lle (molemmille oma ote).

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Liitteet

Kiinteistörekisteriote
Valokuvia
Pääpiirustukset
Asemakaava
Asemapiirros
Korkeimman hallinto-oikeuden päätös
Loppukatselmuspöytäkirja
Vastine
Vastinepyyntö
Airbnb-vuokrausilmoitus
Ilmiantajien aitalupa ja naapurin huomautus
Ilmiantokirjelmät
Rakennuslupapäätös liitteineen
Sijaintikartat
Talousrakennusta koskevat kirjelmät

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Juha Vehviläinen
rakennuslakimies
puh. 310 26225

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.5.2017

129

Tunnus 40-0002-17-HAL

Rakennuspaikka Suutarila, 091-040-0182-0010
Uudisraivaajantie 2b

Esittelijä EHDOTUS VELVOITTEEN ASETTAMISEKSI
PIENTALOTONTIN PIHAMAAN SIISTIMISEKSI

Paikalla käynnillä 25.10.2016 on todettu, että asuinpientalotontin pihamaa on kaupunkikuvan ja ympäristön siisteyden kannalta epäsiistissä kunnossa. Tontille on varastoitu romuautoja ja epämääräistä romua sillä olevan rakennuksen ympärille laajalle alueelle ja sen kuistille.

Tämän vuoksi on tontin omistajaa XXX:aa kehotettu 26.10.2016 päivätyllä kirjeellä 30.12.2016 mennessä poistamaan romuautot ja muut epämääräiset romut tontilta ja siten siistimään se kaupunkikuvan sekä rakennetun ympäristön edellyttämään kuntoon.

Paikalla käynnillä 17.1.2017 on todettu, ettei annettua kehotusta oltu noudatettu.

HALLINTOYKSIKÖN TARKASTUSLAUSUNTO

Edellä mainitun johdosta 23.1.2017 päivätyssä tarkastuslausunnossa esitetään, että tontin omistaja XXX velvoitettaisiin sakon uhalla siistimään tontti kaupunkikuvallisesti hyvään kuntoon.

Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi 1.2.2017.

VASTINE TARKASTUSLAUSUNTOON

XXX on antanut vastineen tarkastuslausuntoon. Vastineessa kerrotaan mm.seuravaa:

"Ensinnäkin on todettava, että koskien rakennuspaikkaa Suutarila 091-040-0182-0010 osoitteessa Uudisraivaajantie 2 B, ei minulle tontin omistajana ole toimitettu tietoa sen enempää paikalla tehdystä/tehtävästä tarkastuskäynnistä 25.10.2016 kuten ei myöskään siihen liittynyttä tontin siivousta 30.12.2016 mennessä koskevaa kehotusta tai tietoa tarkastusajasta 17.1.2017.

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

Ensimmäisen tiedon asiaan liittyen sain Helsingin kaupungin rakennusvalvonnalta haastemiehen yhteydenoton kautta tammikuun 31. päivänä 2017. Onko tiedotus ontunut rakennusvalvonnan toimiston päässä vai postin jakelussa en tiedä mutta mielestäni toiminta ei tältä osin ole ollut asianmukaista.

Kun nyt olen saanut tiedon asiasta, niin lupaan hoitaa tontin siivouksen maaliskuun 31. päivään mennessä. Tontilla on osin varastoituna rakennustavaraa, kuten puuta, joka on tarkoitus käyttää Ursus verkkoaidan tukirakenteina tonttien Uudisraivaajantie 2 A ja 2 B:n sekä 2 B:N ja 4 välille, sekä sisääntulorappujen rakenteisiin. Lisäksi talon sivulla on Tattarisuolla omistamani ja viimestellyn alla olevan hallin metalliovi, joka siirtyy siis Tattarisuon hallilleni kun rakennus on edennyt siihen vaiheeseen, että ovi saadaan paikalleen. "

Vastineessa myös kerrotaan henkilötietoja, jotka ovat salaisia. Tämän johdosta vastine jaetaan lautakunnan kokouksessa pöydälle.

XXX kertoo 5.4.2017 lähettämässään sähköpostissa, että toinen auto on hävitetty ja toinen on lähdössä. Polkupyörät on viety ja terassille on rakennettu kaiteet. Alumiiniovat sekä rakennuslevyt ja puutavarat on viety. Kaikki loput on tarkoitus hävittää tämän ja ensi viikon aikana.

24.4.2017 lähetetyssä sähköpostissa hän kertoo, että pihan siivouksen pitäisi olla valmis ensi viikon alkuun mennessä.

PAIKALLAKÄYNTI

Paikallakäynnillä, joka on tehty 5.5.2017 on todettu, että romuautot on poistettu tontilta ja että pihamaalle on pystytetty kevyen varastorakennelman runko. Tähän rakennelmaan on varastoitu osa tontilla olevasta puutavarasta yms. Rakennelman pressua ei tuolloin ollut vielä asennettu.

Pihamaalla on lisäksi kasoissa osaksi pressun alla muuta puutavaraa yms.. Lisäksi pihamaalle on pinottu tiiliä ja betonilaattoja, samoin kuin iso oksakasa.

SOVELLETTAVAT OIKEUSOHJEET

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

Maankäyttö- ja rakennuslain 183 §

Tarkastusoikeus

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tämän lain mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös rakennukseen tai huonetiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §

Rakennuksen kunnossapito

1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.

3 momentin mukaan jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkina-valvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää velvoittaa tontin 91-40-182-10 omistajan XXX:n 1.10.2017 mennessä poistamaan tontin pihamaalta sille varastoidun puutavaran, betonilaatat ja tiilet yms., jollei niitä ole sitä ennen käytetty rakentamiseen tai varastoitu varastorakennelmaan, joita saa olla tontilla vain yksi sekä myös oksakasan, nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla.

Juokseva uhkasakko koostuu peruserästä ja lisäeristä. Uhkasakon peruserä on kaksituhatta euroa ja lisäerät jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa asetettua velvoitetta ei ole noudatettu, on neljäsataa euroa.

Lisäksi rakennuslautakunta kehottaa tontin omistajaa kiinnittämään varastorakennelman päälle ja ympärille pressun ja pitämään tontin rajalla olevan istutusten suojauksen kunnossa niin kauan, kuin ne ovat tarpeelliset.

Kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 b §:n mukainen valvontamaksu rakennusvalvontaviraston suorittamista valvontatoimista on kahdeksansataa euroa.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastolle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella XXX:lle sekä

Osoite	Adress	Puh/Tel	Internet
Rakennuslautakunta	Byggnadsnämnden	* (09) 310 2611	http://www.rakvv.hel.fi
PL 2300	PB 2300	Fax	E-mail
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	(09) 310 26206	Rakennusvalvonta@hel.fi
Käyntiosoite	Besöksadress		
Siltasaarenkatu 13	Broholmsgatan 13		

16.5.2017

133

naapurille.

Tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Päätös tiedoksi Helsingin kaupungin ympäristökeskukselle.

Valvontamaksun osalta kuntalain 89 §:n mukainen oikaisuvaatimusosoitus.

Päätösehdotuksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:n mukaan rakennusvalvontaviraston viranhaltija voi käydä ilman etukäteistä ilmoitusta rakennuspaikan pihamaalla tarkastamassa tilanteen, jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista koskevia säännöksiä rikotaan. Jos tarkastus on syytä ulottaa rakennuksen sisätiloihin, niin tästä tarkastuksesta on ilmoitettava etukäteen, mutta tästä ei nyt ole kyse.

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntö ei edellytä eikä vaadi kehotusten lähettämistä. Helsingin rakennusvalvonnan käytäntö kuitenkin on lähettää kehotus, jossa varataan tilaisuus asioiden kuntoonsaattamiseen. Viraston atk-järjestelmän mukaan kehotuskirje on lähetetty 26.10.2016.

Tontin pihamaa on siistiytynyt siitä, mitä se oli kehotuksen ja tarkastuslausunnon antohetkellä. Mm. romuautot on viety pois. Pihamaalla on kuitenkin edelleen liikaa tavaraa ja pihamaa aiheuttaa nykyasussaan ympäristöhaitaa ja rumentaa ympäristöä. Tämän johdosta asiassa on nyt asetettava velvoite.

Liitteet

Sijaintikartta
Tiedoksiantotodistus
Kantakartta
Kehotus 26.10.2016
Sähköpostikirjelmää
Tarkastuslausunto 23.1.2017
Valokuvia 5.5.2017
Vastine jaetaan pöydälle

Valitusosoitus

Rakennusasia

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.5.2017

134

Käsittelijä

Pentti Ruuska
toimistopäällikkö
puh. 310 26218

Osoite

Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress

Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel

* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi

16.5.2017

135

RAKENNUSLAUTAKUNNAN TIEDUSTELUT

PÄÄTÖSEHDOTUS Merkitään tiedoksi.

Osoite
Rakennuslautakunta
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite
Siltasaarenkatu 13

Adress
Byggnadsnämnden
PB 2300
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress
Broholmsgatan 13

Puh/Tel
* (09) 310 2611
Fax
(09) 310 26206

Internet
<http://www.rakvv.hel.fi>
E-mail
Rakennusvalvonta@hel.fi



16.5.2017

TÄMÄN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJAN TARKASTAMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta tarkastaa tämän kokouksen pöytäkirjan niiltä osin kuin lautakunnan päätös vastaa esittelijän tekemää päätösehdotusta tai lautakunta on pannut asian pöydälle tai palauttanut sen tai asia on poistettu esityslistalta.

VP6

TÄMÄN KOKOUKSEN YLEISHALLINNOLLISTEN PÄÄTÖSTEN TÄYTÄNTÖÖNPANO

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää, että tämän kokouksen yleishallinnolliset päätökset saadaan panna täytäntöön mahdollisista valituksista huolimatta, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.