



24.1.2017

Internetissä julkaistavasta esityslistasta on poistettu yksityisten asianosaisten tiedot.

RAKENNUSLAUTAKUNNAN ESITYSLISTA

KOKOUSAIKA **TIISTAI 24.1.2017 KLO 9.00**

PAIKKA Rakennuslautakunnan kokoushuone
Siltasaarencatu 13, 1. kerros

ESITTELIJÄT Vs. virastopäällikkö Kai Miller (VP) p. 310 26328
Hallintopäällikkö Mikko Salmela (HP) p. 310 26443
Yliarkkitehti Henna Helander (YA) p. 310 26448
Vs.yli-insinööri Risto Levanto (YI) p. 310 26343

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄ Rakennuslakimies Ulpu Juvalainen p. 310 26467



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
päätöimittäjä
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

Kok

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

Vihr

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

Kok

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

Kok

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

Vihr

Warinowski Tino

SDP

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

Vas

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

PS

Jovanovic Zorana

RKP

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

VARALLA

SDP

Vainikka Mirka

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



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

Talotekniikka yksikön 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
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

24.1.2017

4

KOKOUKSEN LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

VP2

PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALITSEMINEN

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää valita jäsen Laakin (varalla jäsen Finne-Elonen) sekä jäsen Kivistön (varalla jäsen Lindell) tarkastamaan kokouksesta laadittavan pöytäkirjan siltä osin kuin pöytäkirjaa ei tarkasteta kokouksessa.

ILMOITUS VIRASTOPÄÄLLIKÖN TEKEMÄSTÄ LOMAKEPÄÄTÖKSESTÄ

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää, että se ei ota käsiteltäväkseen virastopäällikön henkilöstöasioissa tekemää lomakepäätöstä 4.1.2017 § 1.

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

./.

Jäljennös virastopäällikön henkilöstöasioissa tekemästä lomakepäätöksestä 4.1.2017 § 1 on jaettu esityslistan mukana erillisinä liitteinä.

ILMOITUSASIOITA

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta päättää merkitä asiat tiedoksi ja tarpeellisin osin noudatettavaksi.

Rakennusasiat

I

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös

11.1.2017 § 2

HEL 2014-000888

Kaupunginvaltuuston päätös 16.11.2016 asemakaava-asiassa (piirustus nro 12355, Hotelli Marski)

Kaupunginvaltuusto on 16.11.2016 (293 §) hyväksynyt 4.kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 63 tontin nro 1, tason +7.0 yläpuolella olevan alueen asemakaavan muutoksen numero 12355 (Hotelli Marski, Mannerheimintie 10, Lönnrotinkatu 1).

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti todeta, että päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 30.12.2016, jolloin kaava on tullut voimaan.

II

Kaupunginhallituksen päätös 28.11.2016 § 1079

HEL 2016-010230

Kansaneläkelaitoksen toimitalon tontin rakennuskiellon pidentäminen Taka-Töölössä (nro 12428, tontti 507/12)

Kaupunginhallitus päätti pidentää 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 507 tontin 12 rakennuskieltoa kahdella vuodella 18.12.2018 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus nro 12428, päivätty 8.11.2016).

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

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

24.1.2017

7

III

Kaupunginhallituksen päätös 28.11.2016 § 1080

HEL 2016-010230

**Rakennuskiellon pidentäminen Vuosaaren Ramssinniemessä
(nro 12427, tontti 54200/1)**

Kaupunginhallitus päätti pidentää 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54200 tontin 1 rakennuskieltoa kahdella vuodella 18.12.2018 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus nro 12427, päivätty 8.11.2016).

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

IV

Kaupunginhallituksen päätös 9.1.2017 § 21

HEL 2016-013497

**Hernesaaren alueen rakennuskiellon pidentäminen (nro
12437)**

Kaupunginhallitus päätti pidentää 20. kaupunginosan (Länsisatama) kortteleita 20181, 20235 - 20238, 20240 - 20244 sekä katu-, rautatie-, satama- ja puistoalueita koskevaa rakennuskieltoa osayleiskaavan laatimiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 2 momentin nojalla viidellä vuodella 9.1.2022 saakka.

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

V

Kaupunginhallituksen päätös 9.1.2017 § 22

HEL 2016-012376

**Kulosaaren tontin 42014/7 rakennuskiellon pidentäminen
(nro 12439)**

Kaupunginhallitus päätti pidentää 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42014 tontin 7 rakennuskieltoa kahdella vuodella 16.1.2019 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus nro 12439, päivätty 29.11.2016).

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

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

VI

Kaupunginhallituksen päätös 9.2.2017 § 23

HEL 2016-013587

Laajasalon Reposaaressa rakennuskiellon pidentäminen (nro 12442)

Kaupunginhallitus päätti pidentää 49. kaupunginosan (Laajasalo) Reposaaressa koskevaa rakennuskieltoa kahdella vuodella 12.2.2019 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella (piirustus nro 12442, päivätty 20.12.2016).

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

./.

Ilmoitusasioihin liittyviä asiakirjoja on nähtävänä kokoushuoneessa

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

KANNELMÄKI – ASUINRAKENNUSTEN JA PIHOJEN KORJAUSTAPAOHJEET
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2016:2

Rakennusvalvontavirasto 33-0009-16-LAU

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä noudatettavaksi Kannelmäen 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alun kerrostalokortteleiden korjaustapaohjeen sekä määrätä, että sitä on noudatettava Helsingin rakennusjärjestyksen 2 §:n tarkoittamana rakentamistapaohjeena heti rakennuslautakunnan hyväksymisen jälkeen.

Lisätiedot:

Miller Kai, vs. virastopäällikkö, puhelin 09 310 26328
Hellman Päivi, lähiöarkkitehti, puhelin 09 310 26406

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto (kuntalain 365/1995 91 §)

LIITTEET

Liite 1, kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto 9.11.2016
Liite 2, teknillisen neuvottelukunnan lausunto 17.11.2016
Liite 3, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu (tulostettu PDF -versiosta, ei vielä painotuote), jaetaan erillisenä liitteenä lautakunnan esityslistan mukana.

ESITTELIJÄN PERUSTELUT

Selvityksen lähtökohdat ja tavoitteet

Kannelmäen aluekartoitus ja korjaustapaohjeet on laadittu Helsingin kaupungin lähiöprojektin toimesta yhteistyössä rakennusvalvontaviraston kanssa.

Kannelmäen 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alun asuinrakennuksia ja pihvoja ja liikerakennuksia koskevien korjaustapaohjeiden tavoitteena on ohjata alueen rakennusten ja pihojen tulevia korjauksia sekä alueen kehittämistä alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita kunnioittaen.

Julkaisussa tuodaan esiin alueen, rakennusten ja pihojen rakennustapa sekä ominaispiirteet, joiden säilyttäminen korjaus- ja kehittämistapoja valittaessa tulisi ottaa huomioon.

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

Ohjeissa esitellään suositeltavat korjaustavat asuinrakennusten ulkovaipan, porrashuoneiden ja piha-alueiden sekä niihin liittyvien rakennelmien ja pintojen korjaamiselle. Tavoitteena on, että korjausmenetelmistä ja -materiaaleista valitaan rakennusten ja pihojen alkuperäisen ilmeen säilyttävät tai palauttavat vaihtoehdot.

Alueen merkittävän arkkitehtonisen ja maisemallisen kokonaisuuden säilyttämiseksi on myös tärkeää, että korjaukset suoritetaan alueellisesti yhtenäisellä ja kestäväällä tavalla.

Alueen maisemakuvalliset ja arkkitehtoniset arvot

Kannelmäen 1950 - 1960-luvun asuinalue on Helsingin yleiskaavassa 2002 merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaaksi alueeksi. Yhtenäisenä säilynyttä ja ympäristöltään aikakauttaan hyvin edustavaa aluekokonaisuutta tulee yleiskaavamääräysten mukaan kehittää siten, että sen ominaispiirteet ja arvot säilyvät.

Korjaustapaohjeiden kohdealueen voi todeta säilyneen kokonaisuutena hyvin kaavoituksessa asetettujen tavoitteiden mukaisena metsäkaupunginosana. 1950- ja 1960-luvuilla rakentunut alue on suunniteltu ja rakennettu aikana, jota leimasi pyrkimys rakentamisen ja luonnon väliseen vuorovaikutukseen. Asuminen pyrittiin sijoittamaan viheralueiden keskelle ja asumalähiöt rakentamaan kokonaisuudeksi, jotka pystyvät toimimaan itsenäisesti. Rakentaminen tehtiin maiseman ehdoilla olemassa olevaa puustoa säästäten. Kannelmäessä aikakauden ihanteet näkyvät rakennusten sijoittelussa ja rakentamisessa metsäpuustoa säilyttäen sekä katujen orgaanisissa linjauksissa.

Kannelmäen rakenne perustuu Kanneltien ja Vanhaistentien muodostamaan silmukkatuun, jonka eteläinen osa seuraa ensimmäisen maailmansodan aikaisen vanhan tykkätien linjausta. Kolmi- ja nelikerroksiset lamellitalot on sijoitettu väljästi maaston muotojen mukaan siten, että niiden väliin muodostuu aurinkoisia piha-alueita ilman rajaavia aitoja. Korkeimmalla kohdalla sijaitsevat kahdeksankerroksiset pistetalot aikakaudelle ominaisesti maamerkkeinä. Katusilmukan keskellä on Vanhaistenpuisto, jonka pohjoislaidassa sijaitsee vuonna 1968 valmistunut kirkko ja etelälaidassa vuonna 1961 valmistuneet koulu sekä päiväkot. Silmukan ulkokehällä lännessä sijaitsee vuonna 1959 valmistunut ostoskeskus sekä kaksi myöhemmin rakennettua liikerakennusta.

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

Lounaassa Kanneltietä rajaavat muutamat rivitalot, jotka sijoitettiin ajan tavan mukaan alkuperäisen alueen reunamille.

Suurin osa asuinrakennuksista rakennettiin ripeästi vuosina 1958 - 62. Rakennusten suunnittelijat, mm. Jorma Järvi, Matti Lieto ja Hilding Ekelund, suunnittelivat asuinrakennuksia lukuisille aikakauden esikaupunkialueille. Kannelmäen asuntoarkkitehtuuri edustaa suunnittelijoilleen tyypillistä korkeatasoista arjen arkkitehtuuria.

Selvityksen rakenne

Neliosaisen selvityksen osassa 1 esitetään työn taustat ja tavoitteet sekä ohjeen piiriin kuuluvat taloyhtiöt.

Selvityksen osassa 2 kuvataan lyhyesti alueen kaavoituksen ja rakentamisen vaiheet sekä alueen rakenne ja maiseman erityispiirteet.

Osassa 3 esitetään rakennusten ja pihojen korjaamisen periaatteet.

Osa 4 sisältää korjaustapaohjeet. Aiheina ovat julkisivujen korjauksen lisäksi ikkunoiden ja ovien, parvekkeiden, vesikattojen ja sisäänkäyntien korjausohjeet. Lisäksi esitetään pihoja koskevat korjaus- ja kehittämishojeet. Osan lopuksi käsitellään rakennusten korjaamista energiatehokkuuden näkökulmasta.

Lausunnot

Selvitys esiteltiin kaupunkikuvaneuvottelukunnan kokouksessa 9.11.2016. Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnossa esitetään täsmennyksiä ohjeisiin ja sanamuotoihin. Lisäksi toivottiin hissiä ja aurinkopaneeleiden asennusta esittävien kuvien poistoa.

Selvitys esiteltiin teknillisen neuvottelukunnan kokouksessa 17.11.2016. Teknillisen neuvottelukunnan lausunnossa esitetään tarkennuksia tekstiin. Teknillinen neuvottelukunta ei suositellut hissikuvan poistoa, päinvastoin piti sitä hyvänä, sillä jälkiasennushissien avulla voidaan edistää mahdollisuutta asua kodeissa iäkkäänäkin.

Lausuntojen jälkeen selvitystä on täsmennetty ja muokattu neuvottelukuntien toiveiden mukaisesti. Hissikaavio päätettiin jättää raporttiin.

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

Tunnus 28-0001-17-SEL

Rakennuspaikka Oulunkylä, 091-028-0261-0008
Leipurintie 6

Muutoksenhaun kohde
28-0013-14-HAL

Päätätjä rakennuslautakunta
Päätöspvm 12.04.2016 §/nro 106

Esittelijä RAKENNUSLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS VALITUKSEN
TEKEMISESTÄ KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE
HALLINTOPAKKOASIASSA

ASIAN AIKAISEMMAT VAIHEET

Rakennuspaikka on Metsälässä osoitteessa Leipurintie 6 sijaitseva tontti 91-28-261-8. Tontin ja sillä olevan kahden asunnon asuinrakennuksen omistaa Asunto Oy Leipurinlinna.

XXXXXXXX (XXXX) XXXXXX on 11.3.2014 toimittanut Helsingin rakennuslautakunnalle kirjelmän koskien rakennuksen varastotilan käyttämistä asemakaavan ja myönnetyn rakennusluvan vastaisesti asuntona. Kirjelmässä on vaadittu, että rakennuslautakunta velvoittaa tilan haltijan palauttamaan tilan voimassaolevan rakennusluvan mukaiseksi.

Rakennuslautakunta on päätöksellään 2.9.2014 § 276 päättänyt, ettei XXXXXXn kirjelmä anna aihetta enempään toimenpiteisiin. Helsingin hallinto-oikeus on lainvoimaisella päätöksellään 15.5.2015 numero 15/0364/5 kumonnut rakennuslautakunnan päätöksen ja palauttanut asian rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 24.7.2015 taltionumero 2089 jättänyt Asunto Oy Leipurinlinnan valituksen myöhässä saapuneena tutkimatta.

Helsingin rakennuslautakunta on päätöksellään 12.4.2016 § 106 päättänyt jättää vaatimukset XXXXXXXX XXXXXXn tekemänä tutkimatta, koska XXXXXXXX XXXXXX ei ole asiassa hallintolain 11 §:ssä tarkoitettu asianosainen. Rakennuslautakunta on

päättänyt ottaa asian viranomaisaloitteisesti tutkittavakseen ja päättänyt, että asiassa ei ryhdytä velvoitetoimenpiteisiin.

XXXX ja XXXXXXXX XXXXXX ovat valittaneet rakennuslautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. XXXXXXXt ovat vaatineet seuraavaa: Rakennuslautakunnan päätös on kumottava. Rakennuslautakunta on velvoitettava noudattamaan hallinto-oikeuden lainvoimaista päätöstä käynnistämällä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukainen velvoitemenettely varastohuoneiston sisustuksen palauttamiseksi laillisten lupien mukaiseen tilaan. XXXXXXXt ovat katsoneet, että XXXXXXXX XXXXXX on asiassa asianosaisena ja että varaston sisustaminen asunnoksi edellyttää poikkeamisluvan asemakaavasta sekä rakennusluvan käyttötarkoituksen muutokselle.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS 23.12.2016

Helsingin hallinto-oikeus on tehnyt valituksen johdosta päätöksensä 23.12.2016 numero 16/1082/5. Hallinto-oikeuden ratkaisu on seuraava:

Hallinto-oikeus ei tutki XXXXXXXX ja XXXX XXXXXXXXn vaatimusta velvoittaa rakennuslautakunta noudattamaan hallinto-oikeuden lainvoimaista päätöstä. Hallinto-oikeus hylkää rakennuslautakunnan ja Asunto Oy Leipuriinlinnan vaatimukset valituksen tutkimatta jättämisestä valitusoikeuden puuttumisen vuoksi. Hallinto-oikeus kumoaa rakennuslautakunnan päätöksen ja palauttaa asian rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Ratkaisun perusteluissa lausutaan seuraavaa:

Vaatimuksen tutkimatta jättäminen. Hallinto-oikeuslain 3 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan hallintolainkäyttölaissa tai muussa laissa. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu viranomaisten velvoittaminen toimimaan valituksessa vaaditulla tavalla.

Valituksen tutkimatta jättämisestä koskevien vaatimusten hylkääminen. Hallintolainkäyttölain 6 §:n 1 momentin mukaan päätöksestä saa valittaa se, johon päätös kohdistuu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

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

Kysymyksessä olevan tontin ja sillä olevat rakennukset omistaa Asunto Oy Leipurinlinna. Asiassa saadun selvityksen mukaan XXXX ja XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX omistavat asunto-osakeyhtiön osakkeista yhteensä 175/300 ja XXXX XXXXXX 125/300. XXXX ja XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX hallitsevat huoneistoa 3 eli kysymyksessä olevaa varastotilaa. XXXX XXXXXX hallitsee varastotilan vieressä ja yläpuolella sijaitsevaa huoneistoa 1, jossa hän ja XXXXXX XXXXXX asuvat. XXXXXX XXXXXXlla on varastotilan vieressä ja yläpuolella sijaitsevan huoneiston asukkaana ollut riittävä oikeudellinen tarve rakennusvalvonta-asian vireillepanoon. Lautakunnan ei siten olisi tullut jättää vaatimuksia XXXXXX XXXXXXn esittäminä tutkimatta. Koska rakennuslautakunta on kuitenkin tutkinut asia omasta aloitteestaan, asiaa ei ole näiltä osin syytä palauttaa lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Ottaen huomioon XXXX XXXXXXn hallitseman ja hänen ja XXXXXX XXXXXXn asuntonaan käyttämän huoneiston sijainti varastotilan vieressä ja yläpuolella sekä varastotilan asuinkäytöstä aiheutuvat vaikutukset XXXXXXn asuinhuoneiston käyttämiseen, XXXXXX ja XXXX XXXXXXlla on oikeudellinen intressi saada varastotilan käytön lainmukaisuus selvitettyksi. Rakennuslautakunnan päätös, jolla on päätetty olla ryhtymättä asiassa vaadittuihin toimenpiteisiin, vaikuttaa siten XXXXXXn oikeuteen tai etuun sillä tavoin välittömästi, että heillä on asiassa hallintolainkäyttölain 6 §:n 1 momentin nojalla valitusoikeus.

Pääasia

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin 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. Saman pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai

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

uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Asiassa saatu selvitys ja oikeudellinen arviointi

Kysymyksessä oleva tontti sijaitsee sisäasiainministeriön 5.10.1953 vahvistamassa asemakaavassa asuntotontilla, jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia ja enintään kahdeksan metriä korkeita asuinrakennuksia. Kaavamääräysten mukaan tontille saadaan rakentaa vain yksi asuinrakennus, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa.

Asiakirjoista saadun selvityksen mukaan tontille on myönnetty 9.1.1973 rakennuslupa kaksikerroksisen kahden asuinhuoneiston pientalorakennuksen rakentamiseen. Myönnettyjen lupien ja hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan nyt kysymyksessä oleva huoneisto on varasto, jonka huoneala on noin 33,5 m².

XXXXXXX XXXXXX on 11.3.2014 rakennuslautakunnalle toimittamassaan kirjelmässä esittänyt, että varastotilaa käytetään asumiseen. Hän on vaatinut, että tilan haltija velvoitetaan palauttamaan tila rakennusluvassa mukaiseksi varastotilaksi.

Rakennusvalvontavirasto on 26.11.2015 tehnyt tarkastuskäynnin varastotilaan. Käynnin yhteydessä varastotila ja sen ikkunat on mitattu ja tilasta on otettu valokuvia. Valokuvista ilmenee, että varastossa on laatoitettu wc/suihkuhuone, keittiökaapit, astianpesupöytä ja jääkaappi. Keittiökaapit, astianpesupöytä ja jääkaappi on sijoitettu siten, että ne muodostavat keittiötilan.

Ottaen huomioon edellä mainittu selvitys varastotilasta ja sen varustelusta, hallinto-oikeus toteaa, että varastotila on muutettu hyväksytyjen rakennuslupapiirustusten vastaisesti asuinhuoneistoksi. Asiassa esitetyn selvityksen perusteella tilaa on myös käytetty asumiseen ainakin satunnaisesti. Asiassa ei ole merkitystä sillä, täyttääkö varastotila rakentamismääräyskokoelman osassa G1 asuinhuoneelle asetetut vaatimukset, koska rakennusluvassa on kysymyksessä on varastotila. Myöskään sillä, että keittiötilassa ei 26.11.2015 tehdyn tarkastuskäynnin aikaan ole ollut liettä, ei ole asiassa ratkaisevaa merkitystä. Rakennuksen muuttaminen kolmiasuntoiseksi merkitsee poikkeamista lainvoimaisesta rakennusluvasta sekä asuntojen lukumäärää koskevasta asemakaavamääräyksestä. Kyse ei ole vähäisestä virheestä. Rakennuslautakunnan olisi tullut ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman muutoksen poistamiseksi. Näin ollen hallinto-oikeus kumoaa

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

lautakunnan päätöksen ja palauttaa asian sille uudelleen käsiteltäväksi toimenpiteitä varten ja huoneiston saattamiseksi rakennusluvan mukaiseksi.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISUN ARVIOINTIA OIKEUSKÄYTÄNNÖN VALOSSA

Hallinto-oikeus on katsonut, että XXXXXXX XXXXXXXlla on talon asukkaana ollut riittävä oikeudellinen tarve rakennusvalvonta-asian vireillepanoon. Tämä näkemys poikkeaa oleellisesti Helsingin hallinto-oikeuden viime vuosina noudattamasta oikeuskäytännöstä koskien asianosaisaseman antamista asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille rakennuslupavalituksissa. Helsingin hallinto-oikeus on useissa viime vuosina antamissaan päätöksissä katsonut, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalla ei ole valitusoikeutta rakennus- tai toimenpidelupapäätöksestä. Vaikka rakennuslupavalituksia ei voidakaan pitää täysin samanlaisina valitusasioina kuin nyt kyseessä olevaa valvontatyypistä hallintopakkoasiaa, niin asianosaisaseman antaminen talon asukkaalle, joka ei ole edes talon omistavan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja, vaikuttaa virheelliseltä ratkaisulta.

Helsingin hallinto-oikeuden viime vuosina noudattamasta oikeuskäytännöstä voidaan mainita seuraavaksi selostettavat Helsingin hallinto-oikeuden päätökset, joissa kaikissa oli valitettu Helsingin rakennuslautakunnan tekemästä päätöksestä rakennus- tai toimenpidelupa-asiassa. Näistä rakennuslautakunnan päätöksistä yksi oli lautakunnan tekemä rakennuslupapäätös ja muut olivat lautakunnan sille tehtyjen oikaisuvaatimusten johdosta tekemiä päätöksiä.

Päätös 29.7.2016 numero 16/0652/5. Päätöksessä on kyse tästä samasta Leipurintie 6:n rakennuksesta sekä samasta varastotilasta ja samoista valittajista kuin nyt tarkasteltavassa hallinto-oikeuden 23.12.2016 antamassa päätöksessäkin on kyse. Rakennuslupa koski rakennuksen varastotilan kantavaan väliseinään tehtävää aukkoa, joka oli tehty jo ennen rakennusluvan hakemista. Rakennuslautakunta oli päättänyt jättää tutkimatta XXXXXXX ja XXXX XXXXXXXn tekemän oikaisuvaatimuksen. Hallinto-oikeus hylkäsi XXXXXXX ja XXXX XXXXXXXn tekemän valituksen. Hallinto-oikeus katsoi, että valittajilla ei ole ollut oikeutta hakea muutosta lupapäätökseen, joten rakennuslautakunnan on tullut jättää valittajien oikaisuvaatimus tutkimatta.

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

Päätös 4.11.2016 numero 16/0930/5. Päätöksessä on kyse asuinkerrostalon parvekkeiden, parvekeovien ja ikkunoiden uusimista sekä julkisivukorjausta ja -muutosta koskevasta rakennusluvasta. Rakennuslautakunta oli päättänyt jättää tutkimatta asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan tekemän oikaisuvaatimuksen. Hallinto-oikeus hylkäsi osakkeenomistajan tekemän valituksen. Hallinto-oikeus katsoi, että osakkeenomistajalla ei ole oikeutta tehdä oikaisuvaatimusta rakennuslupapäätöksestä eikä rakennuslautakunnan ole tullut ottaa oikaisuvaatimusta tutkittavakseen. Osakkeenomistaja on hakenut valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Päätös 27.8.2015 numero 15/0657/5. Päätöksessä on kyse rivitaloyhtiön autopaikkojen osittaisesta uudelleenjärjestelystä ja tätä koskevasta toimenpideluvasta. Rakennuslautakunta oli tutkinut asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien tekemän oikaisuvaatimuksen ja hylännyt sen. Hallinto-oikeus kumosi ja poisti rakennuslautakunnan päätöksen eikä tutkinut osakkeenomistajien valitusta. Hallinto-oikeus katsoi, että osakkeenomistajilla ei ole oikeutta valittaa lupapäätöksestä. Näin ollen rakennuslautakunnan ei olisi tullut ottaa osakkeenomistajien oikaisuvaatimusta tutkittavakseen eikä hallinto-oikeus voi tutkia heidän valitustaan. Osakkeenomistajat hakivat valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta, joka ei myöntänyt valituslupaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 10.8.2016 taltionumero 3314.

Päätös 27.4.2015 numero 15/0293/5. Päätöksessä on kyse asunto-osakeyhtiön omistaman asuin- ja liikerakennuksen kellaritilan käyttötarkoituksen muuttamisesta pesulakäyttöön. Kyseessä oli rakennuslupan myöntäminen aiemmin toteutetulle hankkeelle. Rakennuslautakunta oli tutkinut ja hylännyt yhtiön osakkeenomistajan tekemän oikaisuvaatimuksen. Hallinto-oikeus ei tutkinut osakkeenomistajan tekemää valitusta. Hallinto-oikeus katsoi, että valittajalla ei ole valitusoikeutta rakennuslupapäätöksestä, minkä vuoksi hallinto-oikeus jättää valituksen tutkimatta.

Päätös 26.9.2013 numero 13/0636/5. Päätöksessä on kyse asunto-osakeyhtiön asuinkerrostalotontin pihajärjestelyitä koskevasta toimenpideluvasta. Lupa koski ajoyhteyden jatkamista, kolmen autopaikan siirtämistä, jätejärjestelyjä ja leikkialueen uusimista. Rakennuslautakunta oli päätöksellään jättänyt yhtiön osakkeenomistajan tekemän oikaisuvaatimuksen

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

tutkimatta. Hallinto-oikeus hylkäsi osakkeenomistajan tekemän valituksen. Hallinto-oikeus katsoi, että valittajalla ei ole valitusoikeutta asiassa, eikä rakennuslautakunnan päätöstä ole sen vuoksi syytä muuttaa. Osakkeenomistaja haki valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta, joka ei myöntänyt valituslupaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 4.3.2014 taltionumero 665.

Päätös 18.6.2013 numero 13/0441/5. Päätöksessä on kyse neljän suurehkon ullakkoasunnon rakentamista koskevasta hankkeesta asunto-osakeyhtiön omistamaan kantakaupungissa sijaitsevaan kerrostaloon. Yhtiön yksi osakkeenomistaja ja kaksi asukasta valittivat rakennuslautakunnan myöntämästä rakennusluvasta hallinto-oikeuteen. Osakkeenomistaja omisti rakennuksen ylimmän kerroksen neljän asunnon hallintaan oikeuttavat yhtiön osakkeet ja kaksi asukasta asuivat suurimmassa näistä ylimmän kerroksen asunnoista. Hallinto-oikeus ei tutkinut valitusta. Hallinto-oikeus katsoi, että valittajilla ei ole valitusoikeutta rakennuslupapäätöksestä, minkä vuoksi hallinto-oikeus jätti valituksen tutkimatta.

Päätös 16.5.2012 numero 12/0492/5. Päätös koskee rakennuslupaa, jossa luvan saajana on Fastighets Ab. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiö noudattaa toiminnassaan asunto-osakeyhtiölakia. Kaupparekisteriin on merkitty sovellettava laki: Yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Rakennuslupa koski piha-alueen muutostöitä, jätehuoneen laajentamista viereiseen varastotilaan, polkupyörävaraston sijoittamista entiseen öljysäiliötilaan ja lastenvaunuvarastojen sijoittamista entiseen varastotilaan. Yhtiön osakkeenomistajan tekemän oikaisuvaatimuksen johdosta rakennuslautakunta oli lisännyt rakennuslupaan jätetilan laajentamiseen liittyen lämmöneristystä koskevan lupamääräyksen. Osakkeenomistajan oikaisuvaatimus polkupyörävaraston, lastenvaunuvaraston ja pihamaan jäsentelyn osalta oli jätetty tutkimatta. Hallinto-oikeus hylkäsi osakkeenomistajan tekemän valituksen. Hallinto-oikeus katsoi, että rakennuslupaa koskevalla päätöksellä piha-alueen uudelleen jäsentelyn sekä polkupyörä- ja lastenvaunuvarastojen sijoittamisen osalta ei ole välitöntä vaikutusta valittajan asemaan yhtiön osakkaana. Näin ollen osakkeenomistajan oikaisuvaatimus näiltä osin on tullut jättää tutkimatta. Osakkeenomistaja haki valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta, joka ei myöntänyt valituslupaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 14.3.2013 taltionumero 950.

Päätös 8.7.2011 numero 11/0712/5. Kyseessä on saman yhtiön

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

omistama sama rakennus ja sama valittaja kuin edellisessäkin päätöksessä. Rakennuslupa koski rakennuksen neljännessä kerroksessa sijaitsevan huoneiston käytön palauttamista toimistokäytöstä asuinkäyttöön siten, että muutostyö sisältää märkätilamuutoksia. Osakkeenomistajan tekemän oikaisuvaatimuksen johdosta rakennuslautakunta oli täydentänyt iv-suunnitelman esittämistä koskevaa lupamääräystä. Hallinto-oikeus ei tutkinut osakkeenomistajan tekemää valitusta. Hallinto-oikeus katsoi, että osakkeenomistajalla ei ole valitusoikeutta.

Päätös 10.5.2011 numero 11/0449/5. Myös tässä on kyseessä saman yhtiön omistama sama rakennus ja sama valittaja kuin kahdessa edellisessä päätöksessä. Rakennuslupa koski rakennuksen 5. kerroksen huoneiston laajentamista ullakolle. Osakkeenomistajan tekemän oikaisuvaatimuksen johdosta rakennuslautakunta oli lisännyt rakennuslupaan lupamääräyksen, jonka mukaan ennen kuin tilat hyväksytään käyttöön, on yhteistilojen oltava toteutettuina. Muutoin rakennuslautakunta oli hylännyt oikaisuvaatimuksen. Hallinto-oikeus kumosi rakennuslautakunnan päätöksen. Hallinto-oikeus katsoi, että osakkeenomistajalla ei ole valitusoikeutta rakennuslupapäätöksestä, joten rakennuslautakunnan olisi tullut jättää oikaisuvaatimus tutkimatta.

Seuraavaksi tarkastellaan korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytäntöä tapauksissa, joissa asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja on valittanut yhtiön saamasta lupapäätöksestä.

KHO:n päätös 28.9.2012 taltionumero 2606. Rakennushankkeessa oli kysymys asunto-osakeyhtiön omistamaan rakennukseen rakennettavasta uudesta käyntiovesta ja ikkunan suurentamisesta. Asunto-osakeyhtiön osakas valitti yhtiölle myönnetystä toimenpideluvasta. Turun hallinto-oikeus kumosi ja poisti rakennuslautakunnan osakkaan oikaisuvaatimuksen johdosta tekemän päätöksen ja jätti siitä tehdyn valituksen tutkimatta, minkä johdosta rakennustarkastajan myöntämä toimenpidelupa jäi voimaan. KHO ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä.

KHO:n päätös 21.12.2006/3544. Asunto-osakeyhtiön yksittäisillä osakkeenomistajilla ei ollut valitusoikeutta rakennuslupapäätökseen, joka koski hissien rakentamista vanhoihin porrashuoneisiin.

KHO:n päätös 10.6.2004 taltionumero 1404. Helsingin

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

rakennuslautakunta on myöntänyt asunto-osakeyhtiölle rakennusluvan kymmenen parvekkeen rakentamiseen Helsingin kantakaupungissa sijaitsevan asuinkerrostalon pihan puolelle. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään jättänyt tutkimatta yhtiön kolmen osakkeenomistajan tekemän valituksen. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi sille tehdyn valituksen lausuen, että ei ole perusteita muuttaa hallinto-oikeuden päätöstä.

KHO:n päätös 26.8.2002/1951. Rakennusvalvontatoimiston päällikkö oli myöntänyt asunto-osakeyhtiölle luvan rakentaa rivitaloja käsittävälle yhtiön hallitsemalle kiinteistölle erillisen autokatoksen. Yhtiön osakkeenomistajat hakivat muutosta rakennuslupapäätökseen sillä perusteella, että katos aiheutti heille haittaa pimentämällä asuntoja. Kun asunto-osakeyhtiön puhevaltaa muutoksenhakuasioissa käyttää yhtiön hallitus, rakennusvalvontatoimiston päällikön päätöksen ei katsottu vaikuttavan valittajina olevien osakkeenomistajien etuun eikä heillä katsottu olevan asiassa puhevaltaa.

KHO:n päätös 8.2.1994 T:432. Rakennustarkastaja oli myöntänyt asunto-osakeyhtiölle luvan neljän asuinrakennuksen ikkunoiden uusimiseen. Kolme asunto-osakeyhtiön osakasta saattoi asian rakennuslautakunnan käsiteltäväksi. Lautakunta pysytti luvan. Turun ja Porin lääninoikeus kumosi rakennuslautakunnan päätöksen ja jätti oikaisuvaatimuksen tutkimatta. KHO ei muuttanut lääninoikeuden päätöstä.

KHO:n päätös 16.8.1990/2602. Asunto-osakeyhtiölle oli myönnetty lupa asuinkerrostalon julkisivun muuttamiseksi. Asunto-osakeyhtiön osakkaalle ei ollut oikeutta valittaa päätöksestä, jolla lupa oli myönnetty. Äänestys 4-1.

KHO:n päätös 12.6.1989 T:2079. Asunto-osakeyhtiön hallitsemalle tontille oli rakennettu kolme erillistä asunto-osakeyhtiön omistamaa asuinpientaloa. Asunto-osakeyhtiö haki rakennuslautakunnalta rakennuslupaa vielä kolmen uuden asuinpientalon rakentamiseen samalle tontille. Rakennuslautakunta myönsi haetun rakennusluvan. Asunto-osakeyhtiön neljä osakkeenomistajaa valittivat päätöksestä Vaasan lääninoikeuteen. Valittajat asuivat kahdessa kyseisellä tontilla entuudestaan olevassa pientalossa. Valittajat vaativat, että rakennuslautakunnan päätökset kumotaan. Lääninoikeus katsoi, etteivät rakennuslautakunnan päätökset koskeneet välittömästi muutoksenhakijoiden oikeutta. Lääninoikeus jätti valituksen tutkimatta. Äänestys 2-1. KHO ei muuttanut lääninoikeuden

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

päätöstä.

KHO:n päätös 5.8.1985 KHO:1985-A-II-82. Asunto-osakeyhtiö haki lupaa saada muuttaa eräät yhtiön omistamassa rakennuksessa olevat asuinkäyttöön suunnitellut huoneistot toimistohuoneistoiksi, koska huoneistot olivat vuosia 1940-1961 lukuun ottamatta olleet vuodesta 1921 lähtien toimisto- ja liikekäytössä. Rakennusvalvontaviraston virastopäällikkö hylkäsi hakemuksen asemakaavan vastaisena. Huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat valittivat päätöksestä lääninoikeuteen, joka jätti valituksen tutkimatta puhevallan puuttumisen vuoksi. KHO katsoi, ettei ollut syytä muuttaa lääninoikeuden päätöksen lopputulosta.

KHO:n päätös 6.11.1984/4872. Rakennuslautakunta oli antanut asunto-osakeyhtiölle luvan kerrosaltaan 202 neliömetrin suuruisen lisärakennuksen rakentamiseen yhtiön asuinkerrostalon piharakennuksen V kerroksessa olevaan ullakkotilaan. Lisätilat oli tarkoitettu liittää samassa kerroksessa olevaan huoneistoon ja lisätiloihin pääsi vain tämän huoneiston kautta. Välittömästi tämän huoneiston ja ullakolle rakennettavien tilojen alapuolella sijaitsevan huoneiston hallintaan oikeuttavien yhtiön osakkeiden omistajat valittivat lääninoikeuteen. Lääninoikeus jätti valituksen tutkimatta, koska lisärakennus ei liittynyt valittajien huoneistoon, eikä lisärakennuksella muutoinkaan ollut välitöntä vaikutusta huoneiston käytölle. KHO ei muuttanut lääninoikeuden päätöstä.

KHO:n päätös 1.12.1980/6000 KHO:1980-A-II-56. Rakennuslautakunta oli myöntänyt asunto-osakeyhtiölle luvan muuttaa sen omistaman rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinkäyttöön tarkoitetun huoneiston varastotilan saunaksi ja pukuhuoneeksi. Rakennuslautakunnan päätös ei välittömästi koskenut samassa portaassa neljännessä kerroksessa asuneen osakkeenomistajan oikeutta, eikä hänellä muutoinkaan ollut oikeutta valittaa päätöksestä. Lääninoikeuden ei näin ollen olisi tullut ottaa osakkeenomistajan rakennuslautakunnan päätöksestä tekemää valitusta tutkittavakseen. Sen vuoksi KHO kumosi ja poisti lääninoikeuden päätöksen ja jätti osakkeenomistajan valituksen tutkimatta.

KHO:n päätös 10.6.1980/3031. Rakennuslautakunta oli suostunut asunto-osakeyhtiön hakemuksiin saada suorittaa kattorakenteiden muutokset yhtiön omistamassa kahdessa rivitalorakennuksessa. Asunto-osakeyhtiön osakkaan vaadittua

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

rakennuslautakunnan päätösten kumoamista sillä perusteella, että taloyhtiön hallituksen jäsenet olivat yksityisinä henkilöinä allekirjoittaneet lupahakemukset huolimatta siitä, ettei ollut yhtiöjärjestyksen 14 §:n edellyttämää päätöstä ja ettei hanketta voitu toteuttaa, lääninoikeus tutki asian ja hylkäsi hakemuksen. KHO katsoi, ettei rakennuslautakunnan päätös välittömästi koskenut valittajan oikeutta, eikä hänellä muutoinkaan ollut oikeutta valittaa tuosta päätöksestä. Lääninoikeuden päätös kumottiin ja poistettiin.

KHO:n päätös 29.3.1978/1349. Järjestysoikeus oli myöntänyt asunto-osakeyhtiölle sen pyytämän luvan aidan sijoituspaikan muuttamiseen. Yhtiön osakas haki muutosta lääninoikeudessa. KHO katsoi, ettei lääninoikeuden olisi tullut ottaa valitusta tutkittavakseen, koska järjestysoikeuden päätös ei koskenut välittömästi osakkaan oikeutta eikä hänellä muutoinkaan ollut oikeutta hakea muutosta järjestysoikeuden päätökseen.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä, joissa on katsottu, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalla on valitusoikeus yhtiön saamasta luvasta, on annettu hyvin vähän. Finlexistä löytyy kolme tällaista korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä.

KHO:n päätös 14.9.1989/3138 KHO:1989-A-67. Oikeuskysymyksenä asiassa oli, onko asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalla valitusoikeus rakennuslautakunnan yhtiölle myöntämästä luvasta. Rakennuslautakunta oli myöntänyt yhtiölle luvan saunan sisustamiseksi rakennuksen 3. kerroksen asuinhuoneistoon. Muiden ohella osakkeenomistajat, jotka hallitsivat tuon huoneiston vieressä sekä ylä- ja alapuolella olevia huoneistoja, valittivat rakennuslautakunnan päätöksestä. Turun ja Porin lääninoikeus katsoi, ettei rakennuslautakunnan päätös välittömästi koskenut edellä sanottujen osakkeenomistajien oikeutta eikä tutkinut valitusta. KHO katsoi päätöksessään, että kun otettiin huomioon valittajien huoneiston sijainti välittömästi kysymyksessä olevan asunnon alapuolella ja kun asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan hakemus koski saunan yhdistämistä samaan ilmastohormiin kuin asuintilat, päätös rakennustöiden luvan myöntämisestä koski valittajien oikeutta sillä tavoin välittömästi, että heillä oli oikeus valittamalla hakea muutosta rakennuslautakunnan päätökseen. Asia palautettiin lääninoikeudelle uudelleen käsiteltäväksi.

KHO:n päätös 5.8.1986/2863. Rakennuslautakunta oli myöntänyt asunto-osakeyhtiölle luvan muutostöiden suorittamiseen.

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

Osakkeenomistajalla, jonka hallitsema huoneisto sijaitsi muutostöiden alaisen porraskäytävän yläpuolella ja jonka poistumistiehen huoneistosta muutos välittömästi vaikutti, oli valitusoikeus rakennuslautakunnan päätöksestä, kun valitus perustui siihen, että muutostöistä oli haittaa hänen huoneistonsa käyttämiselle.

KHO:n päätös 6.9.1968/4257 KHO:1968-II-82. Asiassa, joka koski osakkeenomistajan velvoittamista muuttamaan hallitsemassaan huoneistossa kylpyhuone rakennuspiirustusten mukaiseen linjaan, alapuolella asuvalla osakkeenomistajalla, jolle oli aiheutunut vahinkoa ja häiriötä kylpyhuoneen sijainnista, oli asiassa puhevalta. Äänestys 3-2.

Kaikki edellä mainitut päätökset tai niiden lyhyet ratkaisuselosteet ovat liitteenä.

Selostettujen korkeimman hallinto-oikeuden päätösten ja Helsingin hallinto-oikeuden päätösten johdosta on todettava, että valitusoikeuden antaminen rakennusasioissa asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle on ollut oikeuskäytännössä hyvin poikkeuksellista.

Hallinto-oikeuden päätöksen on katsottava olevan virheellinen ja sen on katsottava perustuvan väärään lain soveltamiseen. Asia on syytä saattaa rakennuslautakunnan tekemällä valituksella korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.

VALITUSAIKA HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ

Hallinto-oikeuden päätöksen valitusosoituksen mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään. Helsingin hallinto-oikeuden 23.12.2016 antama päätös on saapunut rakennusvalvontavirastoon päätökseen lisätyn rakennusvalvontaviraston leiman mukaan 27.12.2016. Viimeinen valituspäivä on näin ollen 26.1.2017.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää tehdä korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraavan valituksen:

Helsingin kaupungin rakennuslautakunta vaatii, että korkein hallinto-oikeus kumoaa Helsingin hallinto-oikeuden 23.12.2016 tekemän päätöksen numero 16/1082/5 ja pysyttää Helsingin

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

kaupungin rakennuslautakunnan päätöksen 12.4.2016 § 106.

Rakennuslautakunnan päätöksestä ovat valittaneet Helsingin hallinto-oikeuteen XXXX XXXXXX ja XXXXXXXX XXXXXX. XXXX XXXXXX on Asunto Oy Leipurinlinnan osakkeenomistaja ja yhtiön omistaman asuinrakennuksen asukas. XXXXXXXX XXXXXX on rakennuksen asukas. Hän ei omista Asunto Oy Leipurinlinnan osakkeita.

XXXX XXXXXX ei ole esittänyt valituskirjelmässä Helsingin hallinto-oikeudelle mitään perusteluja valitusoikeutensa tueksi. Hallintopakkopäätöstä ei ole kohdistettu XXXX XXXXXXXhin. XXXX XXXXXXXlla ei ole asiassa sellaista valitusoikeuden muodostavaa oikeusturvan tarvetta, kuin hallituksen esityksessä 217/1995, tarkemmin esityksen Yksityiskohtaisten perustelujen kohdan 1.1. Laki hallintolainkäytöstä, 6 §:n Valittaja, kohdalla on tarkoitettu. Hallintopakkopäätös ei vaikuta sillä tavoin välittömästi XXXX XXXXXXXn oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun, kuin hallituksen esityksessä on tarkoitettu. XXXX XXXXXXXlla ei ole katsottava olevan Asunto Oy Leipurinlinnan osakkeenomistajana valitusoikeutta asiassa.

XXXXXXX XXXXXX on talon asukas, ei sen sijaan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja. Oikeuskäytännön valossa voidaan todeta, että valitusoikeuden antaminen rakennusasioissa asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle on ollut hyvin poikkeuksellista. Asunto-osakeyhtiön asukkaalle, joka ei ole myös yhtiön osakkeenomistaja, valitusoikeutta ei oikeuskäytännössä ennen tätä hallinto-oikeuden päätöstä ole annettu ilmeisesti koskaan. Hallinto-oikeuden näkemyksen siitä, että XXXXXXX XXXXXXXlla on talon asukkaana ollut riittävä oikeudellinen tarve rakennusvalvonta-asian vireillepanoon ja tämän vuoksi hänellä on hallintopakkoasiassa myös valitusoikeus, on katsottava olevan virheellinen.

Hallinto-oikeuden päätöksen perustelut ovat siltä osin virheelliset, kuin niissä todetaan, että varastotilan asuinkäytöstä aiheutuvat vaikutukset XXXXXXX ja XXXX XXXXXXXn asuinhuoneiston käyttämiseen antavat XXXXXXX ja XXXX XXXXXXXlla oikeudellisen intressin saada varastotilan käytön lainmukaisuus selvitettyksi. XXXXXXXt eivät ole valituskirjelmässään hallinto-oikeudelle edes väittäneet, että varastotilaa myös käytettäisiin tosiasiallisesti asumiseen, vaan pelkästään todenneet, että paritalossa on luvaton kolmas asunto.

Helsingin hallinto-oikeus on antanut 29.7.2016 päätöksen numero 16/0652/5 rakennuslupa-asiassa. Päätöksessä on kyse tästä samasta Leipurintie 6:n rakennuksesta sekä samasta varastotilasta ja samoista valittajista kuin hallinto-oikeuden 23.12.2016 antamassa päätöksessäkin on kyse. Helsingin rakennusvalvontaviraston arkkitehdin päätöksellään 1.12.2015 § 632 myöntämä rakennuslupa koskee rakennuksen varastotilan kantavaan väliseinään tehtävää aukkoa, joka oli tehty jo ennen rakennuslupan hakemista. Helsingin rakennuslautakunta oli päättänyt jättää tutkimatta XXXXXXXX ja XXXX XXXXXXXXn tekemän oikaisuvaatimuksen. Hallinto-oikeus hylkäsi XXXXXXXX ja XXXX XXXXXXXXn tekemän valituksen. Hallinto-oikeus katsoi, että valittajilla ei ole ollut oikeutta hakea muutosta lupapäätökseen, joten rakennuslautakunnan on tullut jättää valittajien oikaisuvaatimus tutkimatta.

Pelkästään se seikka, että nyt ei ole kysymys valituksenalaisesta rakennuslupa-asiasta, vaan valvontatyypisistä hallintopakkoasiasta, ei voi olla perusteena valitusoikeuden antamiselle kummallekaan valittajalle.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös perustuu virheelliseen lain soveltamiseen. XXXXXXXX XXXXXXXXlla ja XXXX XXXXXXXXlla ei ollut rakennuslautakunnan tekemästä päätöksestä valitusoikeutta hallinto-oikeuteen hallintolainkäyttölain 6 §:n nojalla. Tämän vuoksi Helsingin hallinto-oikeuden olisi tullut jättää XXXXXXXX XXXXXXXXn ja XXXX XXXXXXXXn sille tekemä valitus tutkimatta.

Liitteet

Sijaintikartta
Helsingin hallinto-oikeuden päätös
Rakennuslautakunnan hallintopakoppäätös
Tuomioistuinten päätöksiä

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
Broholmogatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

ERON MYÖNTÄMINEN RAKENNUSVALVONTAVIRASTON
VIRASTOPÄÄLLIKÖLLE

PÄÄTÖSEHDOTUS Rakennuslautakunta esittää kaupunginvaltuustolle, että se myöntäisi eron virastopäällikkö Lauri Jääskeläiselle rakennusvalvontaviraston virastopäällikön virasta (vakanssi 017600) 1.4.2017 lukien.

Samalla rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se määräisi rakennusvalvontaviraston virastopäällikön avoimelle viralle hoitajan ajaksi 1.4.2017-31.5.2017, sitä haettavaksi julistamatta ja virastopäällikön 7 426,69 euron kokonaiskuukausipalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin.

Edelleen rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että virastopäällikön avoimen viran hoitajaksi määrättäisiin henkilö, jonka kaupunginhallituksen johtamisen jaosto on ottanut helmi-maaliskuussa 2017 rakennusvalvontapäällikön virkaan 1.6.2017 lukien.

Virastopäällikön virka (vakanssi 017600) lakkautetaan johtamisjärjestelmän uudistamisen yhteydessä 31.5.2017. Kaupunginhallitus on 19.12.2016, 1144 §, perustanut kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat palvelukokonaisuuden rakennusvalvonta -palvelujen johtavaksi viranhaltijaksi rakennusvalvontapäällikön viran 1.6.2017 lukien.

Esittelijä:
vs. virastopäällikkö Kai Miller

Lisätiedot:
Anne Renqvist, taloussuunnittelija puhelin 09-31026211, anne.renqvist@hel.fi

MUUTOKSENHAKU Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

ESITTELIJÄ Kaupunginvaltuusto on 26.5.2004 ottanut varatuomari Lauri Jääskeläisen rakennusvalvontaviraston virastopäällikön virkaan 26.5.2004 lukien. Lauri Jääskeläinen on 15.1.2017 päivätyllä erohakemuksella pyytänyt eroa virastopäällikön virasta 1.4.2017 lukien, siirtyäkseen vanhuuseläkkeelle.

Hallintosäännön 16 §:n mukaan virkasuhteen päättämisestä päättää virkasuhteeseen ottava viranomaisen.

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

Hallintosäännön 23 §:n mukaan kaupunginjohtaja tai apulaiskaupunginjohtaja myöntää vuosiloman alaiselleen viraston tai laitoksen päällikölle ja ottaa vuosilomasijaisen. Kaupunkisuunnittelusta ja kiinteistötoimesta vastaava apulaiskaupunginjohtaja on anomuksesta myöntänyt virastopäällikkö Lauri Jääskeläiselle vuosilomaa ajaksi 31.10.2016 - 31.3.2017. Samalla hän on määrännyt, rakennuslautakunnan hyväksymän sijaisjärjestyksen perusteella, virastopäällikön 1. sijaisen, yli-insinööri Kai Millerin toimimaan vs. virastopäällikkönä virkaan kuuluvin palkkaeduin ko. ajan, vapauttaen hänet samalla ko. ajaksi yli-insinöörin virasta.

Virastopäällikön virka (vakanssi 017600) lakkautetaan johtamisjärjestelmän uudistamisen yhteydessä 31.5.2017. Kaupunginhallitus on 19.12.2016, 1144 §, perustanut kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat palvelukokonaisuuden rakennusvalvonta palvelujen johtavaksi viranhaltijaksi rakennusvalvontapäällikön viran 1.6.2017 lukien. Rakennusvalvontapäällikön virkasuhteeseen ottamisesta päättää kaupunginhallituksen johtamisen jaosto. Tämän hetkisen aikataulun mukaan päätös rakennusvalvontapäällikön virkasuhteeseen ottamisesta tehdään helmi-maaliskuun vaihteessa 2017.

Hallintosäännön 15 § mukaan avoimen viran määräaikaisen hoitajan ja hänen palkkauksensa määrää virkasuhteeseen ottava viranomaisen- Jos viranomaisen on kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus voi antaa määräyksen enintään 180 päivän ajaksi.

Virastopäällikön viran ollessa avoin 1.4.2017-31.5.2017 rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että virastopäällikön avoimeen virkaan, virastopäällikön 7 426,69 euron kokonaiskuukausipalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin, otetaan henkilö, jonka johtamisen jaosto on ottanut helmi-maaliskuussa 2017 rakennusvalvontapäällikön virkaan 1.6.2017 lukien.

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

RAKENNUSVALVONTAVIRASTON VUODEN 2017
TULOBUDJETIN HYVÄKSYMINEN

EHDOTUS Rakennuslautakunta hyväksyy rakennusvalvontaviraston vuoden 2017 tulosbudjetin.

Edelleen rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi arvion vuoden 2017 käyttömenojen viiden ensimmäisen kuukauden käytön osuudesta. (liite 1, taulukon viimeinen sarake).

Pöytäkirjanote liitteineen (liite1) talous- ja suunnittelukeskuksen taloussuunnitteluosastolle (suunnitteluinsinööri Saara Kanto ja hankepääällikkö Juha Viljakainen) sekä tarkastusvirastolle.

Lisätiedot:

Miller Kai, vs. virastopääällikkö, puhelin 310 26328

Renqvist Anne, taloussuunnittelija, puhelin 310 26211

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto (kuntalain 365/1995, 91 §)

LIITTEET Liite 1, Rakennusvalvontaviraston tulosbudjetti 2017, taulukko
Liite 2, Vuoden 2017 talousarvion noudattamishojeet jaetaan lautakunnan jäsenille ja varajäsenille erillisenä liitteenä esityslistan mukana.

ESITTELIJÄ

Vuoden 2017 talousarvion noudattamishojeet

Kaupunginhallituksen 7.12.2016 hyväksymien vuoden 2017 talousarvion noudattamishojeiden kohdan 3.3 mukaan "Toimintavuotta koskevat suunnitelmat on tarkistettava vastaamaan talousarviossa hyväksytyjä määrärahoja ja tuloarvioita. Tulosbudjetti sisältää viraston tai laitoksen tulostavoitteet ja niiden saavuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet ja vaadittavat resurssit sekä toimenpiteistä kertyvät tulot ja aiheutuvat kustannukset. Suunnitelmia tarkistettaessa on varmistettava, että sitovat tulostavoitteet ja toiminnalliset tavoitteet saavutetaan käytettävissä olevin määrärahoihin. Tulosbudjetit hyväksyy lauta- tai johtokunta. Kaikkien virastojen ja liikelaitosten on laadittava vähintään talousarviokohtainen tulosbudjetti 29.1.2017 mennessä. Talousarvion sitovuustasoja ei

saa ylittää tulosbudjetissa. Tulosbudjetit on lähetettävä tiedoksi kaupunginkansliaan virastosta vastaavalle suunnittelijalle sähköpostilla. Tulosbudjetit viedään Tasku-taloussuunnittelujärjestelmään. Tulosbudjetit on tehtävä kuukausitasolle ja niistä viedään lautakuntaan vähintään tiedoksi koko vuoden tulosbudjetin lisäksi ensimmäisen viiden kuukauden käytön osuus.

Tulosbudjeteissa on esitettävä määrärahoihin ja tuloarvioihin liittyvät suoritteet, tunnusluvut ja toiminnalliset, mitattavat tavoitteet.”

”Suunnitelmia tarkistettaessa ja sopeutettaessa talousarvion puitteisiin on ensisijaisesti otettava huomioon lakisääteiset tehtävät ja velvoitteet, samoin sellaiset tehtävät, joiden keskeyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa. Hallintokuntien tulee lisäksi keskittyä toimialansa ydintehtäviin.”

”Tulosbudjeteissa varaudutaan tulospalkkioiden ja niistä aiheutuvien henkilösivukulujen maksamiseen. Tulospalkkioiden maksaminen ei oikeuta ylityksiin.

Talousarvion noudattamisohjeen 7.9.6 mukaan ”Vuonna 2017 tullaan soveltamaan aiemmasta poikkeavaa tulospalkkiojärjestelmämallia virastoissa, jotka siirtyvät uusille toimialoille: kaupunginkansliaan, kasvatus- ja koulutus-, kaupunkiympäristö-, sekä kulttuuri- ja vapaa-aika toimialoille. Nykyiset virastot, jotka siirtyvät em. toimialoille, eivät laadi virastokohtaista tulospalkkiosuunnitelmaa, vaan niiden toimintaa kuvaavat tavoitteet kootaan toimialan tavoitteiksi. Tulospalkkiojärjestelmä on omarahoitteinen eli talousarvioon ei varata erillistä määrärahaa tulospalkkiota varten. Tulospalkkioihin voidaan käyttää enintään viisi (5) prosenttia tulospalkkioyksikön toteutuneesta vuotuisesta säännöllisen työajan palkkasummasta. Tulospalkkiovaraus tehdään tulosbudjettien laatimisen yhteydessä. Nettobudjetoidun yksikön tulospalkkiot rahoitetaan talousarvion toimintakatetavoitteen ylityksestä.”

Kaupunginkanslian, kasvatuksen ja koulutuksen, kaupunkiympäristön sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialoille siirtyvät kaikki virastot tekevät vuoden 2017 tulosbudjetteihinsa tulospalkkiovarauksen. Varauksen suuruus on enintään viisi (5) prosenttia. Toimialaryhmässä sovitaan tarkemmin varauksen tekemisestä”.

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

Talousarvion noudattamisohjeiden kohdan 3.3. mukaan "tulosbudjetteja laadittaessa on otettava huomioon talousarvion laatimisen jälkeen tapahtuneet muutokset esim. henkilösivukuluissa."

Talousarvion 2017 noudattamisohjeiden 3.3.2 kohdan mukaan "Tuottavuutta parantavat toimenpiteet tulee konkretisoida virastojen ja liikelaitosten vuoden 2017 tulosbudjeteissa ja toimintasuunnitelmissa. Virastoissa tuottavuuden kehittymistä mitataan tuottavuusindeksillä. Osana tuottavuuden parantamista eläköitymisen johdosta tai muuten vapautuvat tehtävät kaupungin virastojen talous- ja hallintohenkilöstön piirissä pyritään täyttämään sisäisin järjestelyin siten, että kaupungin kokonaishenkilöstömäärä näissä toiminnoissa ei kasva. Kaupunginhallitus on linjannut, että hallintomenojen tulisi supistua vuonna 2015."

Tulosbudjetti vuodelle 2017

Rakennusvalvontavirasto on vuoden 2015 alusta lukien ollut nettobudjetoitu yksikkö. Tämä tarkoittaa sitä, että viraston talousarviokohdan määrärahojen sitovuustaso valtuustoon nähden on toimintakate eli nettomääräisesti tulojen ja menojen erotus.

Toimintakate

Kaupunginvaltuusto vahvisti 30.11.2016 rakennusvalvontaviraston toimintakatteeksi 375 000 euroa. Talousarviossa on rakennusvalvontaviraston menojen määrärahaksi kirjattu 8 976 000 euroa ja tuloiksi 9 351 000 euroa.

Menot

Rakennusvalvontaviraston tulosbudjettia laadittaessa arvioidaan menoja kertyvän yhteensä 9 604 000 euroa, joka on 628 000 euroa enemmän kuin talousarvioon on kirjattu. Rakennuslautakunnan talousarvioesitys vuoden 2016 menoiksi oli 9 351 000 euroa, siihen nähden tulosbudjetti on 253 000 euroa korkeampi. Tulospalkkioihin varataan tulosbudjetissa 5,0 % viraston tulospalkkion piiriin kuuluvien vuotuisesta palkkasummasta. Suurimmat muut menolisäykset talousarvioesitykseen nähden aiheutuvat:

- sähköisen lupahakemuspalvelun sekä sähköisen arkistoinnin jalkauttamiseen on palkattu määräaikaiset projektisuunnittelija ja projektisihteeri 1,5 vuodeksi, palkat muine henkilöstömenoineen noin 80 000 euroa

- sähköisen lupahakemuspalvelun käyttömaksut, kustannukset vuodessa noin 80 000 euroa,
- lupapisteen laajentuessa koskemaan kaikkia lupia (myös isoja rakennuslautakunnan käsittelyyn tulevia) hankitaan järjestelmätoimittajalta vuoden 2016 lopun hyvien kokemusten perusteella lähitukea noin 50 000 eurolla,
- osaamisella on iso merkitys työhyvinvoinnissa, nettobudjetointi mahdollistaa suuremman rahallisen panostamisen henkilöstön koulutukseen, vuosia vakiona pysyneitä koulutusmäärärahoja on tulosbudjettiin korotettu 50 000 eurolla,
- virastorakenteen lakatessa myös rakennusvalvontaviraston arkisto luovutetaan kaupunginarkistolle. Kaupunginarkisto vastaanottaa aineiston ainoastaan sidottuna. Arkiston asiakirjat 1/2002 – 5/2017 tulee sitoa kirjoiksi ennen niiden luovuttamista. Hinta noin 20 000 euroa,
- ennen asiakirjojen sitomista kirjoiksi, tulee vielä digitoimaton aineisto (1/2015-5/2017) digitoida, hinta noin 50 000 euroa

Tulot

Tuloja arvioidaan kertyvän vähintään 10 371 000 euroa, joten toimintakatteen muodostuneeksi muodostuneeksi 767 000 euroa, joka on talousarviossa vahvistettua 391 745 euroa korkeampi.

Investointimenot

Investointien määräraha on 385 000 euroa, kaupunginvaltuusto pienensi rakennuslautakunnan ehdotusta 3 000 eurolla. Investointimäärärahaan vuodelle 2017 anottiin lisäksi 8.1.2017 päivätyllä kirjeellä 300 000 euron ylitysoikeutta, perusteena vuoden 2016 talousarvion noudattamisohjeiden kohdassa 5.3. määritelty vastaavan suuruisen määrärahasäästö vuonna 2016. Ylitysoikeusesityksiä ei ole kaupunginvaltuustossa käsitelty 18.1.2016 mennessä.

Toiminnalliset tavoitteet

Sitovan toiminnallisen tavoitteen sekä muut toiminnalliset tavoitteet kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennuslautakunnan talousarvioehdotuksen mukaisiksi.

24.01.2017

32

Tunnus	36-0776-16-A
Hakija	Suomen Laatuasunnot Oy/ perustettavan yhtiön nimiin
Rakennuspaikka	Viiikki, 091-036-0264-0001 Harjannetie 28
Pinta-ala	905 m ²
Kaava	11380
Lainvoimaisuus	2007
Sallittu kerrosala	1400 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue (A)
Pääsuunnittelija	Kaira Mikko arkkitehti FCG Finnish Consulting Group Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen

Lupaa haetaan nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen Viikinmäen länsiosan kaava-alueen asuntotontille. Tämän tontin ja korttelin toisen asuntotontin 36264/3 sekä LPA-tontin 36264/2 suunnitelmat on laadittu yhtenä kokonaisuutena. Esityslistan liitteenä oleva hankeselostus koskee koko hanketta.

Rakennuslautakunta on myöntänyt päätöksellään 15.9.2015 (lupatunnus 36-627-15-S) poikkeamisen asemakaavassa määrätystä kerrosten enimmäismäärästä, rakennusalan rajojen ja tontin rajojen ylittämisestä sekä tämän tontin kerhohuoneen rakentamatta jättämisestä.

Rakennuspaikka sijaitsee Harjannetien ja Bysantinkujan välisellä, voimakkaasti kaakkoon viettävällä kalliorinteellä. Rakentaminen edellyttää maaston muokkausta ja kallion louhintaa.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on yksi porrashuone. Tontille rakennetaan 27 asuinhuoneistoa, joiden koko vaihtelee 33 m²:n (1 huone ja keittotila) ja 92 m²:n (neljä huonetta ja keittiö) välillä. Pääpaino on pienissä vuokra-asunnoissa. Koko korttelin asuntojen keskipinta-ala on 43 m².

Yhteistilat

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		

Yhteistilat on suunniteltu rakennuksen 1. kerrokseen. Tonttien 36264/1-3 kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus mm. yhteistilojen sijoittamisesta ja käytöstä. Tällä tontilla sijaitsevat tonteille 1 ja 3 rakennettavien asuinkerrostalojen yhteinen pesula, tontin 1 väestönsuoja ja irtaimistovarastot sekä varastotilaa polkupyörille. Asuntotonttien yhteinen kerhotila sijaitsee tontilla 3 ja koko korttelin jätesuoja LPA-tontilla 2.

Julkisivut

Pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea rappaus. Alimmissa kerroksissa Bysantinkujan suuntaan julkisivut puhtaaksimuurataan ruskeanharmaalla tiilellä. Sokkelit sekä tukimuurit ovat pystylautamuottiin valettua betonielementtejä. Sisäänkäyntisyvennyksessä, iv-konehuoneen verhoilussa ja lasitettujen parvekkeiden tehosteena käytetään värillistä kuitusementtilevyä.

Tontin käyttö

Tontin pienet oleskelualueet sijaitsevat Bysantinkujan vierellä. Sisäänkäyntipiha on Harjannetien vierellä. Harjannetien viereiselle pihalle istutetaan katukuvaan soveltuvia havupensaita ja heinäkasveja. Autopakat on suunniteltu tontin jatkeelle Bysantinkujan varrelle (7 ap) ja korttelin LPA-tontille (7 ap). Polkupyöräpaikat sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoon (40 pp) ja asuinrakennukseen kytkettyyn pyöräsuojaan (28 pp). Tontin hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi ja esteettömyys selvitys on toimitettu.

Selvitykset

Kerrostalojen rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on toimitettu. Sen mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Lausunnot

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 4.11.2015 (ennakkotunnus 36-3276-15-E) katsonut, että hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset, kun julkisivumateriaaleja ja värisävyjä kehitetään alueen rakentamistapaohjeen mukaiseksi. Lopulliset

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

värisävyt varmistetaan värimallikatselmuksessa.

Kuuleminen

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

Tontin 36116/1 haltija, Asunto Oy Helsingin Dioriitti on esittänyt huomautuksen tonttien 36246/1-3 hakemuksesta ja poikkeamisesta. Huomautus koskee rakennusten julkisivumateriaalia ja -väriä, kerrosten lukumäärää sekä asemakaavan ja rakentamistapaohjeen vastaisuutta. Huomautuksessa vedotaan nyt haettavien lupien vaikuttavuuteen Harjannetien näkyvällä paikalla. Huomautuksessa otetaan kantaa myös rakennushankkeiden asuntotyyppeihin, asuntojen kokoon, alueen asukastiheyden kasvamiseen pienten asuntojen lisääntyessä sekä asuinrakennushankkeiden rahoitusmuotoihin. Viimeksi mainittujen huomautusten osalta todettakoon, että alueen asemakaavassa ei ole määräyksiä asuntojen koosta, asuntojakaumasta eikä rahoitusmuodoista.

Kerrosten lukumäärästä ja rakennusalueiden rajoista poikkeaminen on hyväksytty rakennuslautakunnan myöntämässä poikkeamispäätöksessä. Rakennusluvan yhteydessä haetaan lupaa vähäiselle asemakaavasta poikkeamiselle.

Asemakaavan mukaan rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää värirappausta, väribetonia tai vastaavaa. Alueen rakentamistapaohjeen (Image Book) mukaan alueen perussävyinä käytetään suomalaisten graniittilajien värejä. Tehostesävyinä käytetään näiden vastavärejä. Muita aluerakentamisen teemoja ovat mm. vertikaalisuus, kivikaupunki ja muurit.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt suunnitelmaa pitäen sitä pääosin laadukkaana. Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on rakentamistapaohjeen mukaisesti vaalea rappaus. Bysantinkujan viereisen julkisivun muurimaisuutta korostetaan tiilimuurauksella, mitä voidaan pitää vähäisenä poikkeamisena.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

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

24.01.2017

35

Poikkeaminen asemakaavasta:

Julkisivumateriaalina käytetään pääasiassa vaaleaa värirappausta. Bysantinkujan puoleista julkisivua puhtaaksimuurataan ruskeanharmaalla tiilellä pintatasoitettuun tiilenvärisin saumoin.

Tukimuurit tehdään paikalla valun sijasta pystysuuntaan muottivaletuista betonielementeistä.

Poikkeaminen rakentamismääräyksistä:

Tontille 2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen on esitetty rakennettaviksi asuinkerrostalon pääty EI60-osastoituna ilman palomuurirakenteita. Hakija perustelee ratkaisua sillä, että tietyin edellytyksin eri tonteille sijoituvia rakennuksia voidaan paloteknisesti käsitellä yhtenä rakennuksena ja palomuurin sijaan rakennusten rajalla käytetään tavanomaista osastointia. Järjestely on osana tonttien välistä yhteisjärjestelysopimusta.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus

- asuinkerrosalaa 1400 k-m²
- enintään 20 % sallitusta kerrosalasta saa rakentaa sumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja
- saa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyvyyttä

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		1388		1388
asumista palvelevien yhteistilojen kerrosalaa		260		260
kerrosalan ylitys /MRL 115§		124		124
porrashuone 15 m ² :n ylitys		150		150

Autopaikat

Rakennetut	14
Kiinteistön ulkopuoliset	7
Yhteensä	14

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm
S1	28	1

24.01.2017

36

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 1972 m²
Tilavuus 5688 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.

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
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- louhintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

- Rakennusvalvontavirastolta:
- aloituskokous

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

24.01.2017

37

- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- väri- ja mallikatselmus
- 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.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tulee olla allekirjoitettu ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Aloituskokous tulee kutsua koolle ennen louhintatöihin ryhtymistä.

Ennen aloituskokouksen järjestämistä on rakennushankkeeseen ryhtyvän esitettävä rakennusvalvontavirastolle työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma, jonka tulee sisältää tiedot mm. valvontahenkilöstönsä pätevyyksistä, voimavaroista, vastuista ja valtuuksista sekä henkilöstön toteutettaviksi tulevista laadunvarmistustoimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista.

Aloituskokoukseen tulee rakennusvalvontaviraston edustajan lisäksi kutsua Helsingin kaupungin rakennusviraston katu ja puisto-osaston edustaja.

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

Mikäli rakentaminen ulottuu joltain osin katualueelle enemmän kuin Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 6 § sallii, tulee rakentamiselle hakea HKR:n katuosaston sijoituslupa.

Liittymät katuihin ja yleisiin alueisiin tulee toteuttaa korkeatasoisesti ympäristön luonteeseen soveltuvalla tavalla. Liittymädetaljit tulee esittää kaupunkikuvaosastolle toimitettavassa pihasuunnitelmassa ennen kyseisten rakenteiden toteuttamista.

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

Värikatselmukseen ja muottivaluelementtien sekä muuriseinämän mallikatselmukseen kutsutaan rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston edustaja. Katselmuksessa hyväksytään lopulliset värisävyt, mallimuuraus ja muotivalumuurit. Katselmus voidaan niin sovittaessa korvata pääsuunnittelijan laatimalla selvityksellä lopullisista sävyistä sekä muurauksen ja muottivalumuurien laadusta.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee mittauksin osoittaa, ettei jätetuoneen huippuimurin keskiäänitaso on RakMK C1:n mukainen.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee autopaikkojen pysyvyys varmistaa pitkäaikaiseen maavuokrasopimukseen otettavin ehdoin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tonttien 36264/1-3 yhteisjärjestelysopimus olla liitettynä pitkäaikaiseen maavuokrasopimukseen.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle kiinteistölle 36116/1.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Liitteet

Asuinhuoneistot-lomake (RH2)
Sijaintikartta
Yhteistilalomake
Hankeselostus
KNK:n lausunto

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

24.01.2017

39

	Naapurin huomautus Poikkeaminen säännöksistä perusteluineen
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 27.01.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Päivi Tuomola lupa-arkkitehti puh. 310 26402

24.01.2017

40

Tunnus	43-2605-16-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Loimu
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0233-0007 Roihuvuorentie 21
Pinta-ala	5405 m ²
Kaava	11560
Lainvoimaisuus	2007
Alueen käyttö	Tontti muodostettiin osista kiinteistöjä 43 233/2 ja 43 216/5 sekä 43 216/3 ja /4. Sen omistaa kiinteistövirasto (1/1). Rekisteröinti tapahtui 22.12.2016. Tontti on rakennusluvan hakemista varten lyhytaikaisesti päivämäärään 31.8.2017 vuokrattu Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalolle. Tästä on Asunto Oy Helsingin Loimu jakautunut vastaanottaneena yrityksenä nimellä Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 32 (Y-tunnukseltaan 2766365-6).
Pääsuunnittelija	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK); rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku (IV). On rakennukset kooltaan, materiaaleiltaan ja muodoltaan sopeutettava ympäristön olevaan asuinrakennuskantaan. Rakennusalan (katu)sivu, johon rakennus on koko pituudeltaan rakennettava kiinni. Tulee asuntojen keskimääräisen huoneistoalan olla vähintään 75 m ² . Tulee liike- ja toimistotilojen vähimmäismäärän olla 600 k-m ² . Tulee korttelin pysäköintipaikat rakentaa rakennusten ja piha-kannen alle; maanalainen tila, johon saa sijoittaa autopaikkoja (ma). Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: 1 ap/95 m ² asuinkerrosalaa ja 1 ap/100 m ² liike- ja toimistotila-alaa.
Pääsuunnittelija	Pulkinen Jarmo arkkitehti Arkk tsto Helamaa ja Pulkinen

Rakennustoimenpide **Asuinkerrostalon rakentaminen / Loimu-talo**

Roihuvuoren keskusta vinosti vastapäätä Ostoskeskusta rakennetaan asuintalo (ratu 65'283), maanalainen pysäköintilaitos, hulevesien viivästysjärjestelmä sekä osuus korttelipihasta. Talo kuuluu kolmen rakennuksen ryhmään, joka sijoittuu hakemustontille 43 233/7 sekä pohjoisenpuoleiselle naapuritontille 43 233/6. Hakemustontin itäisen rakennusalan talo osoitteessa Tulisuonpolku 3 on vuoden 2017 alussa luonnosvaiheessa. Korttelikokonaisuus rajautuu pohjoisessa

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

Tulisuontiehen, lännessä Roihuvuorentiehen, etelässä Strömsinlahdenpolkuun ja idässä Tulisuonpolkuun. Korttelin muoto on seurausta Roihuvuoren- ja Tulisuonteiden T-risteyksen rakentamisesta kiertoliittymäaukioksi.

R a k e n n u s on suunniteltu 5-kerroksiseksi, osakellarilliseksi tasakattotaloksi, jonka ullakko-osa sisältää iv-konehuoneen. Kyse on syvärunkoisesta kahden portaikon rakennuksesta. Molemmissa porrashuoneissa on seitsemän asuntoa kerrostasannetta kohden ja valokuilullinen päätyikkuna. Kellarillisessa eteläpäädyssä pihanalainen sivusiipi käsittää kolmeen tasoon rakennettavan pysäköintilaitoksen autohisseineen ja traktoritalleineen. Ratkaisussa hyödynnetään poispuretun voimalaitoksen valmiiksi louhittua kallioaluetta. Alakerrassa katupuoli ja eteläpääty koostuvat lähinnä liike- ja yritystiloista, pihapuoli kolmesta maantasoaunnosta sekä asukkaiden yhteistiloista.

A s u n n o t ovat vapaarahoitteisia, sääntelemättömiä omistusasuntoja. Kaikkiaan 59 asunnosta suurimmat ovat 3h+kt+kh-tyypin perheasuntoja keittotiloineen ja löylyhuoneineen (73,5 h-m²), pienimmät eteiskeittiöllisiä alkoviyksioitä (33,0 h-m²). Katusivun asuntolinjoista neljässä on ns. ranskalaiset ovet, muissa erillisparvekkeet. Katusivulla nämä ovat sisäänvedettyinä. Päätyparvekkeille tehdään parvekevarusteille tms. tarkoitettu komero.

Y h t e i s t i l a t käsittävät katusivulla pesulan, talosaunat pihasisäänkäyntien tuntumassa ulkoviilvoittelupaikkoineen, keskikäytävän osastoidut lastenvaunupaikat, yläkellarin kuivatushuoneen, ulkoiluvälinsuojat ja talovaraston sekä alakellareiden irtainvarastot. Kaupunginkanslian järjestämässä Herttoniemen alueryhmäkokouksessa 7.4.2016 todettiin, ettei kaavan edellyttämästä prosentiosuudesta yhteistiloille (5%) ole poikettu.

T o n t i n k ä y t t ö perustuu yhteisiin järjestelyihin: Hakijatontin 43 233/7 jätehuolto hoidetaan naapurikiinteistön 43 233/6 Tulisuontien jäte- ja kierrätyspisteen yhteydessä. Viime mainittua sekä kiinteistöjen pelastus- ja kunnossapitoa palveleva korttelin sisäinen liikenne ja kulku oikeutetaan puolin ja toisin. Naapurikiinteistön 43 233/6 hulevedet johdetaan hakijatontin kautta alas viemäriverkostoon.

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

Lisäselvitys

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnoissa kiinnitetään huomiota mm. värimaailmaan; julkisivuista ei saa tulla liian tummasävyisiä. Suositeltavana ja rakenteellisesti varmana ratkaisuna neuvottelukunta pitää rapattavaa tai slammattavaa tiilijulkisivua. Lausunnoissa korostetaan talon asemaa kaupunginosan keskustassa sen pääväylän varrella. Samoin on painotettu ulkoasulta odotettavan merkittäväksi katsottuun Roihuvuoren ympäristökokonaisuuteen soveltuvaa levollisuutta. Kaupunkikuvallinen käsittely tapahtui tunnuksella 43-1461-16-E.

Valmistelevat toimet on suoritettu erillisinä hankkeina: Paikalta purettiin Roihuvuoren lämpökeskuksen kaksi rakennusta maanalaisine osineen ja rakenteineen luvalla 43-1981-16-P. Uudisrakentamista valmisteleva kaivu ja louhinta on aloitettu nojautuen lausuntoon 43-3202-16-M.

Selvityksinä hakija on toimittanut tonttikorkeusilmoituksen, sijaintilausunnon, pohjatutkimuskartan yms. lisäksi pihaluonnoksen, liitoskohtalausunnon, alustavan selvityksen hulevesijärjestelyistä, perustamistapalausunnon, rakenteellisen turvallisuuden alustavan riskiarvion, alustavat rakennetyypit, palo- ja pelastusmuistion, energiaselvityksen -todistuksineen sekä luonnoksen sovittavista rasitetyyppisistä asioista. Lupahakemuksen yhteydessä hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt vain tavoitteellisen kosteudenhallintaselvityksen. Hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Tekninen ennakkopalaveri rakennusvalvontavirastossa pidettiin 27.12.2016.

Rakentamistapaselvityksen mukaan perustamisen on tarkoitus tapahtua murskekerrokselle kallion ja/tai olemassa olevien maakerrosten varaan. Runko kootaan betonielementeistä, välipohjat ontelolaatoista. Alapohjarakenne olisi osaksi tuulettuva ja suurimmalta osaltaan maanvarainen teräsbetonilaatta. Riskitasoluokaksi arvioidaan R2 (1-3) ja energiatehokkuusluokaksi C(A-G). Kaukolämpöverkkoon kytkettävä talo varustetaan vesikeskuslämmityksellä.

Paloturvallisuuteen kiinnitetään huomiota eritoten liittyen pysäköintilaitokseen. Paikoitustiloihin sekä alakellareiden K2- ja K3-irtainvarastoihin asennetaan automaattiset palonilmoitin- ja sammutuslaitteistot. Pysäköintilaitoksen kaikki osat ovat samaa palo-osastoa (1600 m2). Tämän savunpoisto järjestetään koneellisesti, irtainvarastojen painovoimaisesti.

Asunnot ovat palovaroitinjärjestelmän piirissä.

H u l e v e d e t kerätään pihan maanvaraisen osan umpi-putkista koottavaan, viivästävään säiliörakenteeseen (12 m3). Kaupungin hulevesiviemäriin vedet päästetään rajoitetulla virtaamalla.

Kuuleminen

Hakija on itse kuullut naapurit kuvaten suunnitelmat poikkeamisineen. Hakijan mukaan naapureiden taholta ei ole esitetty kommentteja.

Poikkeamiset perusteluineen

K a a v a p o i k k e a m i s i s t a näkyvin koskee rakennustyyppiä: Tonttien 43 233/ ja /6 taloista ei muodostu kaavan tarkoittamaa pitkää, yhtenäistä Roihuvuoren- ja Tulisuoventien rakennusalarajaan kiinni sijoittuvaa 4-kerroksista rakennusmassaa. Hankkeen erillistaloa ja tämän 5-kerroksisuutta hakija perustelee talojen asumismuotoeroilla, rakennustaloudellisilla ja -teknisillä seikoilla sekä toiminnallisilla, myös katusuunnittelua ja kadunpitoa hyödyttävien näkökohtien. - Eteläpäätyyn liittyvä pysäköintilaitos suurelta osin sijoittuu 1-kerroksisen pihasiiven rakennusalan ulkopuolelle. Laitoksen ja irtaimistovarastojen alakellarit K2 ja K3 poikkeavat kaavasta sekä maankäyttö- ja rakennuslaista, jonka mukaan useamman kuin yhden kellarikerroksen päällekkäin rakentaminen edellyttää sen sallivaa asemakaavamääräystä. Ratkaisua hakija perustelee tarkoituksenmukaisuudella; paikalla on pääosin valmis kalliosyväne. - Kaavan autopaikkamääräyksestä poiketaan käyttämällä pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta (Kslk 15.12.2015): 1 ap/100 k-m2 asuintilaa. Normin tapauskohtainen käyttö sai hyväksynnän mm. kaupunginkanslian järjestämässä Herttoniemen alueryhmäkäsittelyssä (27.4.2016). - Kaavavaatimuksen alittavaan tilaohjelman keskimääräiseen huoneistoalaan (51,3 h-m2) alueryhmällä ei ollut huomauttamista (7.4.2016) tontinvarausehdon täytyessä: Kaavatontille 43 223/5 omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40% tulee toteuttaa vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoina, joiden keskipinta-ala on vähintään 70 h-m2. Tämä on talotyyppin suunnittelulähtökohtia. - Rakennusala-kohtainen rakennusoikeusosuus ylittyy määrällä +219 k-m2 (6,4 %). Kyseessä on kaavoittajan osaltaan puoltama tontin sisäinen rakennusoikeuden siirto itäiseltä rakennusosalta läntiselle.

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

R a k e n n u s r a t k a i s u a koskien asemakaavaosaston taholta huomautettiin poikkeamisen olevan jossain määrin kompensoitavissa kytkemällä saman rakennusalan erilliset alot toisiinsa jonkin tyyppisellä rakenteella. Suunnitelmassa rakennuksia yhdistää aukiota rajaava portti muureineen ja istutusaltaineen.

R a k e n n u s a l a y l i t y k s i ä kaupunkimittaosaston sijaintilausuntoon on kirjattu länsisivun osalta (noin 1,2..1,5 m). Ylitys tapahtuu tontin sisällä; välimatkaa katualueen rajaan tulee jäämään 4,2...4,1 m. Perusteluissa mm. viitataan pihasuunnittelussa saavutettavaan hyötyyn. - Pysäköintilaitos tavoittaa koilliskärjellään tontin toisen asuintalon rakennusalan; pihanalaiset rakenteet ohittavat siiven rakennusalarajan enimmillään noin 7...12 metrillä. Paikalla on puretun voimalaitoksen maanalaisille osille louhittu kalliotila, jonka olemassaolosta ei kaavoitusvaiheessa tiedetty. Hakija perustelee poikkeamisia myös sillä, että uusien maanalaisten tilojen louhinnalta välttyäessä korttelista pystytään säilyttämään suurempi osa maanvaraisena.

K e r r o s l u k u p o i k k e a m i s e n seurauksia hakija on tutkituttanut mm. alueleikkauksin ja havainne kuvin. Muutoksen ympäristövaikutusta vähentää vastapäisten rakennusten asema ylhäällä Vuorenpeikontien rinteessä.

P o i k k e a m i s t e n l u o n t e e n kaupunkikuva-neuvottelukunta 31.8.2016 arvioi vähäiseksi eikä katsonut niistä tarvittavan erillistä poikkeamispäätöstä.

Todetaan poikkeamisille esitetyn perustelut, niitä voitavan tässä pitää vielä vähäisinä ja olevan hyväksyttävissä mm. lupamääräykset huomioon ottaen.

Rakennusoikeus

Varsinaisen rakennusoikeus: 5130 + 950 k-m2 (osoitettuna rekisteritontille 43 233/7 sitä kaavatontista 43 233/5 ja tämän rakennusoikeudesta 7000 + 1000 k-m2 jaettaessa). Lukusarjassa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntojen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän ja toinen luku pohjakerrokseen sijoitettavan myymälä- ja toimistotilaksi varattavan kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän. Asuntojen kerrosalaneliömetrimäärästä on läntiselle rakennusosalalle osoitettu 3430 k-m2, itäiselle 1700 k-m2.

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

Saavat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi tulla rakennetuiksi:

- (1) porrashuoneiden ja hissikuilujen 15 m² ylittävät, tilojen viihtyisyyttä kerroksissa lisäävät porrashuoneiden osat,
- (2) vähäistä suuremmat välipohja-aukot,
- (3) asuntojen ulkopuoliset, kerroksissa olevat asukkaiden harrastus-, askartelu-, kerho- ja vastaavat tilat, asukkaiden yhteiset saunat aputiloineen sekä asukkaiden yhteiset pesula- ja kuivaustilat,
- (4) asukkaiden kerroksissa olevat irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot, pyörävarastot sekä kerroksissa olevat po. oman kiinteistön huollon tarvitsemat tilat,
- (5) varsinaiseen rakennusoikeuteen nähden tapahtuva, mahdollinen ulkoseinien yli 250 mm paksuudesta aiheutuva sallitun kerrosalan ylitys
- (6) kellaritasolla olevat mahdolliset pääkäyttötarkoitusten mukaiset ja niiden kannalta välttämättömät tilat sekä
- (7) kellareiden yhteistilat, varastot, apu- ja tekniikkatilat sekä
- (8) autohallin pinta-ala.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3649		3649
lisäkerrosalaa 1		262		262
lisäkerrosalaa 2		38		38
lisäkerrosalaa 3		102		102
lisäkerrosalaa 4		50		50
lisäkerrosalaa 5		115		115
lisäkerrosalaa 6		0		0
lisäkerrosalaa 7		887		887
lisäkerrosalaa 8		1880		1880
liike- ja toimistokerrosalaa		457		457
Autopaikat	Yhteensä	55		
	Rakennetaan	55		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	
	S1	82	1	

Hankkeen laajuus

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		

24.01.2017

46

Kokonaisala 7440 m²
Tilavuus 24900 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Rakenteet asuintalossa pääsääntöisesti RakMK:n osan E1 mukaisesti: Kantavat taulukon 6.2.1 sarakkeen 3, osastoivat taulukon 7.2.1 sarakkeen 3 ja pinnat taulukon 8.2.2 sarakkeen P1 mukaisesti. Iv-kattokonehuoneissa kantavat rakenteet kuitenkin ulkoseinälinjassa olevia lukuun ottamatta luokittelemattomia. Kellaritasoilla K2 ja K3 kantavat rakenteet taulukon 6.2.1 sarakkeen 3 mukaisesti, osastoivat taulukon 7.2.1 sarakkeen 3 mukaisesti. Pysäköintilaitos RakMK:n osaa E4 noudattaen.

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm 08.06.2016

Lausunnon antaja Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm 31.08.2016

Lausunnon antaja Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm 14.09.2016

Lausunnon antaja Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm 19.10.2016

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

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

24.01.2017

47

- kvv-suunnitelmat
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma
- yksityiskohtapiirustukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- väri- ja mallikatselmus
- muu katselmus
- loppukatselmus

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

Eriyissuunnitelmilla on varauduttava siihen, että liikehuoneistoista ainakin joitakin on myöhemmin käytettävissä kahvila- ja ravintolatoimintaan.

Sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista tulee palo- ja pelastusmuistion 19.10.2016 määrittelemä selvitys olla toimitettuna viimeistään aloituskokouspyyntöä esitettäessä.

Rakennuksen terveellisyys ja rakennusfysikaalisen toimivuuden varmistamiseksi hankkeen kosteudenhallinnan osalta on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §). Riskianalyysi kosteusriskien osalta sekä laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §) kosteudenhallintaa koskien on esitettävä rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle

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

24.01.2017

48

aloituskokous ja rakennusvalvontaviraston tarkastusinsinööri sen puheenjohtajaksi.

Yksityiskohtapiirustukset tai niitä vastaava asiakirja on aloituskokouksessa sovittavalla tavalla toimitettava koskien pysäköintilaitoksen määräaikaisjärjestelyitä: poistumistieportaikkoo sekä maanalaisten tunneleiden päätteitä ennen tontin 43 233/7 itäiselle rakennusalalle nousevan talon rakentamista.

Mitään rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen tontinvuokrasopimus on solmittu.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus sekä turvallisuus Strömsinlahden- ja Tulisuoipoluilla tullaan takaamaan ja mahdolliset haitat osoitteen Strömsinlahdenpolku 12 kiinteistölle minimoimaan. Tämän rakennusvaiheen toimenpidealueen ulkopuolelle jäävän mäntypuuston vaurioitumista vältettävä.

Pääsuunnittelija ja hakijan edustaja osiltaan valvovat työn suunnitelmien mukaisen suorittamisen. Mikäli perustellusti haluttaisiin toimia toisin, on muutokselle saatava ennakkohyväksyntä rakennusvalvontavirastosta.

Valvontaa koskevat tarkastukset on kirjattava ja arkistoitava taloyhtiössä.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolle. Piirustuksista on ilmettävä, että suunnitellut ratkaisut kaupunkikuva-neuvottelukunnan odottamalla tavalla osaltaan liittävä uuden kohteen maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi arvotettuun Roihuvuoren kerrostaloalueeseen sen ominaispiirteet huomioiden.

Muu katselmus tulee pyytää rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolta koskien piha- ja istutustöitä.

Rasitteita ja rasiteluonteisia järjestelyitä koskevien sopimusten tulee olla voimassa ennen kiinteistön käyttöönottoa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusvalvontaviraston hyväksyttävissä olevalla tavalla on

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

24.01.2017

49

osoitettava ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olevan asemakaavamääräys huomioiden riittävä (vähintään 32 dBA).

Kiinteistöstä on laadittava käyttö- ja huolto-ohje, jossa mm. kiinnitetään huomiota hulevesijärjestelmän kunnossapitoon, porrashuoneiden kierreportaiden käyttöturvallisuuteen, päätyparvekkeiden komeroiden käyttörajoituksiin, palokunnan hyökkäysreitit avoimena pitämiseen, savunpoiston toimivuuteen myös irtaimistokomeroista sekä pysäköintilaitoksen määräaikaisen poistumisportaikon ylläpitoon.

Päätösote lähetetään rakennusvalvontavirastosta tiedoksi kaupunkisuunnitteluvirastoon alueen kaavoittajalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-1 §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 §, 175 §.

Liitteet

Sijaintikartta
Havainnekuva
Julkisivupiirroksia
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnot (4)
Pohjapiirros
Sijaintikaavio

Päätöksen antaminen

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 27.01.2017, 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
Broholmögatan 13

Puh/Tel

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

Internet

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

Tunnus	43-2606-16-A
Hakija	Asunto Oy Helsingin Tulisuoentie 1
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0233-0006
Pinta-ala	1937 m ²
Kaava	11560
Lainvoimaisuus	2007
Alueen käyttö	Tontti muodostettiin osista kiinteistöjä 43 216/3, /4 ja /5 sekä 43 233/2. Sen omistaa kiinteistövirasto (1/1). Rekisteröinti tapahtui 22.12.2016. Tontti on rakennusluvan hakemista varten lyhytaikaisesti päivämäärään 31.8.2017 vuokrattu Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalolle. Tästä on Asunto Oy Helsingin Tulisuoentie 1 jakautunut vastaanottaneena yrityksenä nimellä Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 31 (Y-tunnukseltaan 2766364-8). Asuinkerrostalojen korttelialue (AK); rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku (IV). On rakennukset kooltaan, materiaaleiltaan ja muodoltaan sopeutettava ympäristön olevaan asuinrakennuskantaan. Rakennusalan (katu)sivu, johon rakennus on koko pituudeltaan rakennettava kiinni. Tulee asuntojen keskimääräisen huoneistoalan olla vähintään 75 m ² . Tulee liike- ja toimistotilojen vähimmäismäärän olla 600 k-m ² . Tulee korttelin pysäköintipaikat rakentaa rakennusten ja pihakannen alle; maanalainen tila, johon saa sijoittaa autopaikkoja (ma). Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: 1 ap/95 m ² asuinkerrosalaa ja 1 ap/100 m ² liike- ja toimistotila-alaa.
Pääsuunnittelija	Pulkinen Jarmo arkkitehti Arkk tsto Helamaa ja Pulkinen

Rakennustoimenpide **Asuinkerrostalon rakentaminen / Tulisuo-talo**

Roihuvuoren keskustaan vastapäätä kirkkoa rakennetaan asuintalo (ratu 65'284), hulevesien viivästysjärjestelmä sekä osuus korttelipihasta. Talo kuuluu kolmen rakennuksen ryhmään, joka sijoittuu hakemustontille 43 233/6 sekä etelänpuoleiselle naapuritontille 43 233/7. Viime mainitun itäiselle rakennusalueelle suunniteltava talo osoitteessa Tulisuoentie 3 on vuoden 2017 alussa luonnosvaiheessa. Korttelikokonaisuus rajautuu pohjoisessa Tulisuoentiehen, lännessä Roihuvuorentiehen, etelässä Strömsinlahdenpolkuun ja idässä Tulisuoentiepolkuun.

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

Korttelin muoto on seurausta Roihuvuoren- ja Tulisuohteiden T-risteyksen rakentamisesta kiertoliittymäaukioksi.

R a k e n n u s on suunniteltu 5-kerroksiseksi, osakellarilliseksi tasakattotaloksi, jonka ullakko-osa sisältää iv-konehuoneen. Perusratkaisultaan kohde on keskikäytävätaalo. Ala-aulan pääsisäänkäynti asettuu katusivun keskiakselille, pihaovet käytäväpäätyihin. Alakerta käsittää katuvarren liikehuoneet sekä yhteistilat, pihapuoli kolme maantasoasuntoa. Julkisivut rapataan valkeiksi. Pääovea ja liikkeitä korostetaan tiililaatoituksin, ranskalaisten ovien linjaa metallilevyin. Pihasisivun lasitettuihin parvekkeisiin asennetaan metallisälekaiteet.

A s u n n o t ovat vapaarahoitteisia vuokrahuoneistoja (VVO Kodit Oy). Kaikkiaan 31 asunnosta suurimmat ovat 3h+kt+kh-tyyppin perheasuntoja keittotiloineen ja löylyhuoneineen (73,0 h-m²), pienimmät eteiskeittiöllisiä alkoviysiöitä (33,0 h-m²). Katusivun asuntolinjoista kahdessa on ns. ranskalaiset ovet, muissa erillisparvekkeet. Päädyissä näihin liittyy säilytyskomero parvekekalusteille tms..

Y h t e i s t i l a t koostuvat alakerran talopesulasta, -saunasta vilpeloineen sekä lastenvaunuvarastosta. Itäpään kellariin rakennetaan väestönsuoja, talotekniikan ja kiinteistönpidon tilat sekä sisustetaan kuivatushuone, irtainsäilöt ja ulkoiluvälinevarasto. Kaupunginkanslian järjestämässä Herttoniemen alueryhmäkokouksessa 7.4.2016 todettiin, ettei kaavan edellyttämästä prosentiosuudesta yhteistiloille (5%) ole poikettu.

T o n t i n k ä y t t ö perustuu yhteisiin järjestelyihin: Hakijatontin 43 233/6 jäte- ja kierrätyspisteen yhteyteen sijoitetaan paikka myös kiinteistön 43 233/7 jätehuollolle. Viime mainittua sekä kiinteistöjen pelastus- ja kunnossapitoa palveleva korttelin sisäinen liikenne ja kulku oikeutetaan puolin ja toisin. Ylärinteen tontilta 43 233/6 hulevedet johdetaan alarinteen tontin 43 233/7 kautta kaupungin viemäriin.

Lisäselvitys

K a u p u n k i k u v a n e u v o t t e l u k u n n a n lausunnoissa kiinnitetään huomiota mm. värimaailmaan; julkisivuista ei saa tulla liian tummasävyisiä. Suositeltavana ja rakenteellisesti varmana ratkaisuna neuvottelukunta pitää rapattavaa tai slammattavaa tiilijulkisivua. Lausunnoissa korostetaan talon asemaa kaupunginosan keskustassa julkisen rakennuksen ja sen

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

24.01.2017

52

edusaukion tuntumassa. Samoin on painotettu ulkoasulta odotettavan merkittäväksi katsottuun Roihuvuoren ympäristökokonaisuuteen soveltuvaa levollisuutta. Kaupunkikuvallinen käsittely tapahtui tunnuksella 43-1461-16-E

V a l m i s t e l e v a t t o i m e t on hoidettu erillisinä hankkeina: Paikan Palvelutalo-nimisen liikerakennuksen poisurku tapahtui luvalla 43-1982-16-P, toimenpidealueen raivaus, kaivu tuentoineen sekä louhinta lausunnon 43-3244-16-M nojalla.

S e l v i t y k s i n ä hakija on toimittanut tonttikorkeus-ilmoituksen, sijaintilausunnon, pohjatutkimuskartan yms. lisäksi pihaluonnoksen, liitoskohtalausunnon, alustavan selvityksen hulevesijärjestelyistä, perustamistapalausunnon, rakenteellisen turvallisuuden alustavan riskiarvion, alustavat rakennetyypit, palo- ja pelastusmuistion, energiaselvityksen -todistuksineen sekä luonnoksen sovittavista rasisetyypisistä asioista. Lupahakemuksen yhteydessä hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt vain tavoitteellisen kosteudenhallintaselvityksen. Hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Tekninen ennakkopalaveri rakennusvalvontavirastossa pidettiin 27.12.2016.

R a k e n t a m i s t a p a s e l v i t y k s e n mukaan perustamisen on tarkoitus tapahtua murskekerrokselle kallion ja/tai olemassa olevien maakerrosten varaan. Runko kootaan betonielementeistä, välipohjat ontelolaatoista. Alapohjarakenne olisi osaksi tuulettuva ja suurimmalta osaltaan maanvarainen teräsbetonilaatta. Riskitasoluokaksi arvioidaan R2 (1-3) ja energiatehokkuusluokaksi C(A-G). Kaukolämpöverkkoon kytkettävä talo varustetaan vesikeskuslämmityksellä.

P a l o t u r v a l l i s u u s osaltaan perustuu asuntojen paristovarmenteisiin, sähköverkkoon kytkettäviin palovarointiin. Porrashuoneesta savu poistetaan painovoimaisesti käytävänpäiden sp-luukuista. Itäpäädyistä on ulkoportaikolla järjestetty sammuusreitti kellariin. Täältä savu on saatava poistetuksi siten, ettei se korvausilman mukana palaudu alas varastoihin: Siksi sp-luukut on suunniteltu katupuolelle julkisivuritilän yhteyteen sekä pihalle väestönsuojan hätäpoistumisluukkuna.

H u l e v e d e t kerätään avopaikoitusalueeseen upotettavaan, umpiputkista koottavaan, viivästävään säiliörakenteeseen (12 m3). Kaupungin viemäriin vedet päästetään rajoitetulla

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

virtaamalla.

Kuuleminen

Hakija on itse kuullut naapurit kuvaten suunnitelmat poikkeamisineen. Hakijan mukaan naapureiden taholta ei ole esitetty kommentteja.

Poikkeamiset perusteluineen

K a a v a p o i k k e a m i s i s t a näkyvin koskee rakennustyyppiä: Tonttien 43 233/6 ja /7 taloista ei muodostu kaavan tarkoittamaa pitkää, yhtenäistä Roihuvuoren- ja Tulisuoventeiden katurajaan kiinni sijoittuvaa 4-kerroksista rakennusmassaa. Hankkeen erillistaloa, tämän 5-kerroksisuutta ja 'sisäänvetoa' tontille hakija perustelee talojen asumismuotoeroilla, rakennustaloudellisilla ja -teknisillä seikoilla sekä toiminnallisista, myös katusuunnittelua ja kadunpitoa hyödyttävin näkökohdin. Kiinteistön autopaikkojen pihasijoitusta selitetään samoin asumismuodon ja -kustannusten yhteyteen viitaten sekä sillä, että näin osaltaan mahdollistetaan kaupungin hulevesistrategiaa toteuttava järjestely. Avopaikoitus vastaa paikalla vallinnutta nykytilannetta (LP). Kaavan autopaikkamääräyksestä poiketaan käyttämällä pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta (Kslk 15.12.2015): 1 ap/100 k-m² asuintilaa. Normin tapauskohtainen käyttö sai hyväksynnän mm. kaupunginkanslian järjestämässä Herttoniemen alueryhmäkäsittelyssä (27.4.2016). Kaavavaatimuksen alittavaan tilaohjelman keskimääräiseen huoneistoalaan (51,3 h-m²) alueryhmällä ei ollut huomauttamista (7.4.2016) tontinvarausehdon täyttyessä: Kaavatontille 43 223/5 omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40% tulee toteuttaa vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoina, joiden keskipinta-ala on vähintään 70 h-m². Tämä on talotyyppin suunnittelulähtökohtia. Kaavatontille 43 233/5 toteutettavasta kerrosalasta enintään 30 % voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Kaavatontin 43 233/5 jaossa rekisteritontille 43 233/6 varatun myymälä- ja toimistotilojen kerrosal määrän 50 k-m² sijaan kaupunkikuvaneuvottelukunnan kantaan viitaten rakennetaan 140 k-m².

R a k e n n u s r a t k a i s u a koskien asemakaavaosaston taholta huomautettiin poikkeamisen olevan jossain määrin kompensoitavissa kytkemällä saman rakennusalan erillistalot toisiinsa jonkin tyyppisellä rakenteella. Risteysaukion osalta kaavoittajat muistuttavat tavoitteeksi asetetusta selkeärajaisesta

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

kaupunkilasta alakerran näyteikkunoineen. Suunnitelmassa rakennuksia yhdistää aukiota rajaava portti muureineen ja istutusaltaineen.

Rakennusala ylityksiä kaupunkimittausosaston sijaintilausuntoon on kirjattu länsipäädyn liikehuoneiston näyteikkunaseinää vastaavalla osalla (noin 0,4 m) sekä pihajulkisivulla (noin 0,5 m). Ylitykset ovat tontin sisäisiä; ensin mainitussa tapauksessa etäisyyttä tontinrajaan jää 0,72...1,24 m.

Kerrosluokpoikkeamisen vaikutusta ympäristösuhteeseen on hakija tutkituttanut mm. alueleikkauksin ja havainnekuvin. Myös on viitattu Roihuvuoren ostoskeskuksen ja sen ympäristön kehittämiselvityksessä hahmoteltuun vastaavan korkuiseen ratkaisuun (KSV aso 2004:3).

Poikkeamisten luonteen kaupunkikuva-neuvottelukunta 31.8.2016 arvioi vähäiseksi eikä katsonut niistä tarvittavan erillistä poikkeamispäätöstä.

Todetaan poikkeamisille esitetyn perustelut, niitä voitavan tässä pitää vielä vähäisinä ja olevan hyväksyttävissä mm. lupamääräykset huomioon ottaen.

Rakennusoikeus

Varsinaisen rakennusoikeus: 1870 + 50 k-m² (osoitettuna rekisteritontille 43 233/6 sitä kaavatontista 43 233/5 ja tämän rakennusoikeudesta 7000 + 1000 k-m² jaettaessa). Lukusarjassa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntojen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän ja toinen luku pohjakerrokseen sijoitettavan myymälä- ja toimistotilaksi varattavan kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän.

Saavat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi tulla rakennetuiksi:

- (1) porrashuoneiden ja hissikuilujen 15 m² ylittävät, tilojen viihtyisyyttä kerroksissa lisäävät porrashuoneiden osat,
- (2) vähäistä suuremmat välipohja-aukot,
- (3) asuntojen ulkopuoliset, kerroksissa olevat asukkaiden harrastus-, askartelu-, kerho- ja vastaavat tilat, asukkaiden yhteiset saunat aputiloineen sekä asukkaiden yhteiset pesula- ja kuivaustilat,
- (4) asukkaiden kerroksissa olevat irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot, pyörävarastot sekä kerroksissa olevat po. oman kiinteistön huollon tarvitsemat tilat,

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

- (5) varsinaiseen rakennusoikeuteen nähden tapahtuva, mahdollinen ulkoseinien yli 250 mm paksuudesta aiheutuva sallitun kerrosalan ylitys
(6) kellaritasolla olevat mahdolliset pääkäyttötarkoitusten mukaiset ja niiden kannalta välttämättömät tilat sekä
(7) kellareiden yhteistilat, varastot, apu- ja tekniikkatilat sekä
(8) autohallin pinta-ala.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Raken netaan	Puretaa n	Yhteensä
asuinkerrosalaa		1870		1870
lisäkerrosalaa 1		193		193
lisäkerrosalaa 2		28		28
lisäkerrosalaa 3		68		68
lisäkerrosalaa 4		25		25
lisäkerrosalaa 5		75		75
lisäkerrosalaa 6		0		0
lisäkerrosalaa 7		297		297
lisäkerrosalaa 8		0		0
liike- ja toimistokerrosalaa		140		140

Autopaikat	Yhteensä	20
	Rakennetaan	20

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm
	S1	43	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	2695 m ²
Tilavuus	8650 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Rakenteet pääsääntöisesti RakMK:n osan E1 mukaisesti:
Kantavat taulukon 6.2.1 sarakkeen 3, osastoivat taulukon 7.2.1 sarakkeen 3 ja pinnat taulukon 8.2.2 sarakkeen P1 mukaisesti. Iv-kattokonehuoneissa kantavat rakenteet kuitenkin ulkoseinälinjassa olevia lukuun ottamatta luokittelemattomia. Kellarissa irtainvarastojen kantavat ja osastoivat rakenteet em. taulukoiden

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

24.01.2017

56

sarakkeiden 2 mukaisesti.

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm 08.06.2016

Lausunnon antaja Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm 31.08.2016

Lausunnon antaja Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm 14.09.2016

Lausunnon antaja Kaupunkikuvaneuvottelukunta
Lausunto pvm 19.10.2016

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
- mainosten yleissuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastonmerkintä
 - sijaintikatselmus

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

24.01.2017

57

Rakennusvalvontavirastolta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- väri- ja mallikatselmus
- muu katselmus
- loppukatselmus

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

Erytissuunnitelmilla on varauduttava siihen, että liikehuoneistoista ainakin joitakin on myöhemmin käytettävissä kahvila- ja ravintolatoimintaan.

Rakennuksen terveellisyyden ja rakennusfysikaalisen toimivuuden varmistamiseksi hankkeen kosteudenhallinnan osalta on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §). Riskianalyysi kosteusriskien osalta sekä laadunvarmistus selvitys (MRL 121 a §) kosteudenhallintaa koskien on esitettävä rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous ja rakennusvalvontaviraston tarkastusinsinööri sen puheenjohtajaksi.

Mitään rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen tontinvuokrasopimus on solmittu.

Mikäli työn yhteydessä havaittaisiin pilaantuneeksi epäiltävää maa-aineista, tästä on välittömästi tehtävä ilmoitus sekä kiinteistöviraston tonttiosastolle että kaupungin ympäristökeskukselle.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus sekä turvallisuus Tulisuoipolulla ja -tiellä on taattu. Tulisuoipien varressa yleisellä alueella kasvavaa, ympäristökuvan kannalta merkittävää mäntyä on varjeltava vahingoittumiselta.

Pääsuunnittelija ja hakijan edustaja osiltaan valvovat työn

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

suunnitelmien mukaisen suorittamisen. Mikäli perustellusti haluttaisiin toimia toisin, on muutokselle saatava ennakko-
hyväksyntä rakennusvalvontavirastosta. Valvontaa koskevat
tarkastukset on kirjattava ja arkistoitava taloyhtiössä.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava
rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolle. Piirustuksista
on ilmentävä, että suunnitellut ratkaisut kaupunkikuva-
neuvottelukunnan odottamalla tavalla osaltaan liittävät uuden
kohteen maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi arvoitettuun
Roihuvuoren kerrostaloalueeseen tämän ominaispiirteet
huomioiden.

Muu katselmus tulee pyytää rakennusvalvontaviraston
kaupunkikuvaosastolta koskien piha- ja istutustöitä.

Rasitteita ja rasiteluonteisia järjestelyitä koskevien sopimusten
tulee olla voimassa ennen kiinteistön käyttöönottoa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusvalvontaviraston hyväksyttävissä olevalla tavalla on
osoitettava ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan
olevan asemakaavamääräys huomioiden riittävä (vähintään 32
dBA).

Kiinteistöstä on laadittava käyttö- ja huolto-ohje, jossa mm.
kiinnitetään huomiota hulevesijärjestelmän kunnossapitoon,
kierreportaan käyttöturvallisuuteen, päätyparvekkeiden
komeroiden käyttörajoituksiin, palokunnan hyökkäysreitit
avoimena pitämiseen sekä savunpoiston toimivuuteen myös
irtaimistokomeroista.

Päätösote lähetetään rakennusvalvontavirastosta tiedoksi
kaupunkisuunnitteluvirastoon alueen kaavoittajalle.

Sovellatut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-1 §, 118 §, 125 §, 133
§, 135 §, 171 §, 175 §.

Liitteet

Sijaintikartta
Havainnekuva
Julkisivupiirroksia

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

24.01.2017

59

	Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnot (4) Pohjapiirros Sijaintikaavio
Päätöksen antaminen	Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 27.01.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Hannu Pyykönen arkkitehti puh. 310 26316

24.01.2017

60

Aiempi käsittely: 29.11.2016 § 373
Tulos:Ltk:n kokouksessa pöydälle pantu asia.

Aiempi käsittely: 18.10.2016 § 325
Tulos:Esittelijä poistanut asian esityslistalta.

Tunnus 13-0026-16-OIK

Muutoksenhakija Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 30

Rakennuspaikka Etu-Töölö, 091-013-0449-0027
Runeberginkatu 30

Pinta-ala 1217 m²

Kaava 7457

Lainvoimaisuus 1977

Sallittu kerrosala 3650 m²

Rakennettu kerrosala 5092 m²

Muutoksenhaun kohde
13-2136-16-C

Päätätjä Lupayksikön viranhaltijoiden päättämät rakennusluvut ja toimenpideluvut

Päätöspvm 23.08.2016 § 369

Esittelijän perustelut OIKAISUVAATIMUS TOIMENPIDELUPAPÄÄTÖKSESTÄ, JOKA KOSKEE IKKUNOIDEN JA TUULETUSPARVEKKEIDEN OVIENTA
UUSIMISTA PUUALUMIINI-IKKUNOINA JA -OVINA

RAKENNUSPAIKKA JA MUUTOKSENHAUN ALAINEN TOIMENPIDELUPA

Rakennuspaikka on Etu-Töölössä osoitteessa Runeberginkatu 30 sijaitseva tontti 91-13-449-27, jonka omistaa Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 30. Voimassa olevassa asemakaavassa (nro 7457) vuodelta 1977 kiinteistö on merkitty tontiksi, jolla oleva rakennus on historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. (So) Asemakaavan mukaan kyseessä on asuinkerrostalojen korttelialue, jossa saa olla liike-, toimisto- ja niihin verrattavia huoneistoja ainoastaan kadun varrella olevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. (AKe) Yleiskaava 2002:ssa Etu-

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

Töölö on määritelty rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Lisäksi Etu-Töölön kaupunginosa on mukana Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa RKY 2009.

Kiinteistölle on aiemmin myönnetty ikkunoiden uusimista koskeva toimenpidelupa 13-3350-14-C. Tämän luvan ennakkokäsittelyn (13-0236-14-E) yhteydessä ikkunoiden uusimisesta puualumiini-ikkunoina haettiin kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja kaupunginmuseon lausunnot. Molemmat lausunnot olivat kielteisiä perusteluinaan rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo. Tästä syystä suunnitelmaa kehitettiin ja lopulta lupaa haettiin ikkunoiden uusimiseksi puuikkunoina rakennuksen aikakaudelle tyypillisin detaljein ja ikkunajoin.

30.6.2016 jätetyllä hakemuksella haettiin uudestaan lupaa ikkunoiden uusimiseksi puualumiini-ikkunoina. Koska aikaisemman lupahakemuksen yhteydessä oli saatu kielteiset lausunnot kaupunkikuvaneuvottelukunnalta ja kaupunginmuseolta, ei lausuntoja katsottu tarpeelliseksi pyytää uudestaan. Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 23.8.2016 § 369 evännyt haetun luvan.

Arkkitehti on perustellut päätöstään muun muassa edellä mainituilla asemakaavan merkinnällä ja yleiskaavan määritelmällä sekä rakennuslautakunnan 21.12.2010 hyväksymillä Etu-Töölön korjaustapaohjeilla, joissa todetaan, että ikkunoiden alkuperäinen materiaali on rakennuksen ominaispiirteiden kannalta keskeinen. Mikäli ikkunat on jossain vaiheessa uusittu, tulee ohjeen mukaan harkita ikkunoiden palauttamista alkuperäisen mallin ja materiaalin mukaiseksi. Alkuperäiselle rakentamistavalle vieraiden asennustapojen ja materiaalien vaikutus on julkisivun ja kaupunkikuvan kannalta tuhoisa ja vähentää rakennuksen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Lisäksi arkkitehti viittaa päätöksessään kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja kaupunginmuseon aikaisemman lupahakemuksen yhteydessä antamiin kielteisiin lausuntoihin ja toteaa yhteenvedossa, että Runeberginkatu 30 edustaa 1920-luvun klassismia, jossa ikkunoilla ja niiden alkuperäisellä materiaalilla on pelkistetyssä arkkitehtuurissa suuri merkitys ja että rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla osana yhtenäistä kaupunkikuvallista

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

24.01.2017

62

kokonaisuutta, joten ikkunoiden uusiminen puualumiinisina vaikuttaa alueen yhtenäisyyteen ja arvoon laajemmin eikä vain yksittäiseen rakennukseen.

OIKAISUVAATIMUS

Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 30 hakee oikaisua rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston lupayksikön arkkitehdin päätökseen 9.9.2016 saapuneella oikaisuvaatimuskirjelmällä. Yhtiö vaatii, että sille on annettava lupa uusia hakemuksensa mukaisesti asuinrakennuksen kaikki asuntojen ja porrashuoneiden ikkunat sekä parvekkeiden ovet puualumiini-ikkunoiksi ja -oviksi. Yhtiö perustelee vaatimuksiaan seuraavasti:

Alkuperäisiä ikkunoita tai parvekkeen ovia ei rakennuksessa ole. Ikkunat vaihdettiin 1960-luvulla ja vuonna 2013 tehdyn kuntotarkastuksen mukaan ikkunat ja ovet ovat kunnostuksen ja uusimisen tarpeessa. Korjauksen laajuus ja hinta huomioon ottaen uusiminen on perustellumpi vaihtoehto.

Hakijan vaatimus on voimassaolevan asemakaavan mukainen. Rakennusta koskee suojelumääräys (So) ja kyse on suojelumääräyksen tulkinnasta. Suojelumääräyksen mukaan kyseessä on tontti, jolla oleva rakennus on historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Suojelumääräys ei sisällä mitään enempää eikä tarkentavia määräyksiä esimerkiksi julkisivun tyylin muuttamisesta. Asemakaavan suojelumääräykset saattavat olla vanhentuneita, kuten Kaupunginmuseo on lausunnossaan katsonut, mutta ratkaisu on tehtävä voimassaolevien suojelumääräysten perusteella.

Yhtiö huomauttaa lisäksi, että Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 33 § 3 momentin mukaan kun rakennus on asemakaavassa suojeltu ja siinä on määrätty, että rakennuksen julkisivun tyyliä ei saa muuttaa, tyylin muuttamiseksi katsotaan, ellei erityisistä syistä muuta johdu, muun muassa ikkunapuitteiden ja karmien materiaalin muuttaminen. Lupaharkinnassa voidaan ottaa erityisistä syistä huomioon korjaustavan toimivuus pitkällä aikavälillä sekä korjausmateriaalien kestoikä, huoltotarve ja energiataloudellisuus. 33 § 3 momentin määräys tarkentaa 1 ja 2 momentin määräyksiä. 3 momentin soveltuvuuden edellytyksenä on, että kaavan suojelumääräyksessä on määräys kiellosta

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

muuttaa julkisivun tyyliä. Vain tällöin kielto koskee esimerkiksi ikkunapuitteiden ja karmien materiaalien muuttamista. Runeberginkatu 30:tä koskevassa suojelumääräyksessä ei ole kieltoa muuttaa rakennuksen julkisivun tyyliä.

Rakennusjärjestys täydentää asemakaavan määräystä tältä osin. Asemakaavan suojelumääräyksen ja rakennusjärjestyksen 33 § 3 momentin perusteella on katsottava, ettei suojelumääräystä voi tulkita niin, että suojelumääräys koskisi rakennuksen julkisivun muuttamiskieltoa, jolloin kielto koskisi myös ikkunamateriaalien muuttamista.

Yhtiöllä on oikeus luottaa siihen, että asia ratkaistaan voimassa olevien säädösten ja määräysten mukaisesti. Rakennuskäytännön osalta muutoksenhakija viittaa siihen, että ratkaisussa KHO 2011:83 kyse oli suojelumääräyksestä Sr-4, jonka mukaan rakennusalalla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Ratkaisussa oli kyse siitä, että suojelumääräyksessä ei ollut nimenomaista mainintaa alkuperäisten materiaalien käytöstä julkisivujen muutostöissä, mutta määräys koski kuitenkin julkisivuja tarveleviä muutostöitä. KHO katsoi, että suojelumääräyksen tarkoitus huomioon ottaen ensisijaisena muutostyön toteuttamistapana on pidettävä alkuperäisten rakennosien kunnostamista tai saatavilla olevien, rakennusajalle tyypillisten materiaalien käyttämistä uusien ikkunoiden valmistamisessa. Muun muassa näillä perusteilla lupaa puurakenteisten ikkunoiden vaihtamiseen puualumiinirakenteisiin ei kyseisessä tapauksessa tullut myöntää. Ratkaisu ei ole muutoksenhakijan tapaukseen soveltuva suojelumääräyksen sisällön tulkitsemisen osalta, koska kyseisessä suojelumääräyksessä oli tarkennus sellaisten julkisivumuutosten osalta, jotka tarvelevät julkisivujen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Ratkaisusta ei voi vetää sellaista johtopäätöstä, että riippumatta suojelumääräysten sisällöstä alkuperäinen materiaali olisi aina suojeltava.

Muutoksenhaun tueksi yhtiö viittaa myös rakennuslupaan 14-1058-12-D, 8.5.2012, jossa asunto-osakeyhtiölle osoitteessa Töölönkatu 27 on myönnetty lupa vaihtaa muun muassa huoneistojen ikkunat puualumiinirakenteisiksi.

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

Huolimatta siitä, että suojelumääräyksessä ei ole julkisivun muuttamiskieltoa, yhtiö on halunnut ikkunavaihdokset tehtäväksi niin, että julkisivumuutoksia alkuperäiseen nähden ei tule tai että muutokset ovat mahdollisimman vähäiset. Tarkoitus on myös palauttaa alkuperäiset ikkunajaot rakennukseen. Missään tapauksessa ikkunoiden vaihdon seurauksena rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tai kaupunkikuvaa ei turmella.

Hankkeen pääsuunnittelija on yhteistyössä ikkunavalmistajan kanssa suunnitellut vaihdettavat ikkunat niin, että ne ovat mahdollisimman saman näköiset kuin 1920-luvun klassismia edustavat ikkunat ovat olleet. Ulkopuolen alumiiniprofiilit tippa- ja kittilistoineen on muotoiltu mahdollisimman lähelle voimassa olevan luvan mukaisia ikkunoita niin muodoiltaan kuin mitoituksiltaan. Ikkunoiden karmien asennusliitos on tarkoitus suorittaa rappaamalla alkuperäisen asennustavan mukaisesti, jolloin erillistä asennuslistaa ei tarvita. Mallin on voitu hyödyntää muun muassa naapurikiinteistön (Museokatu 29) rakennuksen porrashuoneiden ovia ja ikkunoita, jotka ovat vielä alkuperäisiä. Rakennuksen suunnittelija on sama kuin Runeberginkatu 30:n. Ikkunavalmistajilta ei löydy 1920-luvun ikkunoiden standardimalleja kielteisen lupakäytännön vuoksi. Tämän takia käytettävät ikkunat on suunniteltu nimenomaan Runeberginkatu 30:tä varten. Alimmat muutettavat ikkunat sijaitsevat 4,7 metrin korkeudella katutasosta. Kadulla kävelijä ja ohikulkija eivät voi havaita materiaalimuutosta. Maalipinta puulle maalatun ja alumiinille maalatun osalta ei poikkea.

Runeberginkatu 30 sijaitsee liikenteellisesti erittäin vilkkaan kadun varrella ja on altis liikenteen pölylle, tuulelle ja auringolle. Maalattu ikkunoiden puualumiinirakenne kestää näitä olosuhteita huomattavasti paremmin kuin maalattu puu ja tästä syystä huoltoväli on monia kertoja pidempi kuin maalatulla puulla. Suunnitellut ikkunat ovat myös edulliset energiataloutta ajatellen.

Yhtiö pyytää, että asiassa järjestetään katselmus, jonka yhteydessä rakennuslautakunnalle järjestetään mahdollisuus saada nähtäväkseen suunniteltuja ikkunoita koskeva mallikappale. Yhtiö on myös liittännyt oikaisuvaatimukseen valokuvia, jotka pyydetään esittämään rakennuslautakunnalle sekä pääsuunnittelijan laatiman muistion ikkunoiden suunnitteluun liittyvistä vaiheista ja perusteista.

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

24.01.2017

65

Oikaisuvaatimus liitteineen on esityslistan liitteenä.

KATSELMUS

Rakennuslautakunta toimitti asiassa katselmuksen 14.12.2016. Katselmuspöytäkirja ja hakijan katselmuksella esittelemä kartta korttelin alumiini-ikkunoiden sijainnista ovat esityslistan liitteenä.

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää hylätä Asunto-osakeyhtiö Runeberginkatu 30 oikaisuvaatimuksen.

Rakennuslautakunta perustelee päätöksensä seuraavasti:

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikalla on voimassa 14.11.1977 vahvistettu asemakaava numero 7457, jonka mukaan kyseessä on tontti, jolla oleva rakennus on historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Lisäksi Etu-Töölön kerrostaloalue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) ja Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue.

ETU-TÖÖLÖN KORJAUSTAPAOHJEET

Rakennuspaikka sijaitsee Etu-Töölössä, jota koskevat korjaustapaohjeet rakennuslautakunta on hyväksynyt 21.12.2010. Korjaustapaohjeet täydentävät alueen asemakaavoja ja muuta ohjeistusta ja niiden tavoitteena on, ettei rakennuksissa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka ovat ristiriidassa niiden alkuperäisen rakennustavan ja kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa. Korjaustapaohjeisiin sisältyy ikkunoiden korjaamisesta seuraavansisältöinen ohje:

"Huolella ja laadukkaasta puuaineksesta valmistettuja vanhoja ikkunoita tulee huoltaa säännöllisesti ja korjata niiden vauriot ajoissa.

Vanhat puuikkunat tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennuksen ominaispiirteiden kannalta keskeisiä asioita ovat ikkunoiden alkuperäinen materiaali, ikkunan asennustapa, karmi- ja puitejako, valoaukkojen ja puitteiden mitat ja liitokset, helotus

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

sekä lasitustapa. Ikkunoiden väri määräytyy rakentamisajankohdan ja alkuperäisen värin perusteella. Ikkunoita uusittaessa tulee selvittää alkuperäisten ikkunoiden malli karmi- ja puitejakoineen sekä alkuperäinen väri. Ikkunoiden uusiminen kannattaa rajoittaa vain niihin julkisivuihin tai julkisivun osiin, joissa se on teknisistä syistä välttämätöntä. Uusien ikkunoiden yksityiskohdat tulee suunnitella huolellisesti tavoitteena ikkunoiden alkuperäinen malli ja materiaali. Uusittavien ikkunoiden ulkonäön, materiaalin, mitoituksen ja yksityiskohtien suunnittelusta tulee tarvittaessa neuvotella rakennusvalvontaviranomaisten kanssa ja selvittää mahdollisen toimenpideluvan tarve. Uusittavasta ikkunasta on syytä tehdä malli-ikkuna-asennus. Malli-ikkuna kannattaa hyväksyttävä kaupunginmuseossa ja rakennusvalvontavirastossa.

Mikäli ikkunat on jossain vaiheessa uusittu, tulee harkita uusien ikkunoiden palauttamista alkuperäisen mallin ja materiaalin mukaiseksi."

Lisäksi korjaustapaohjeissa todetaan, että "Etu-Töölössä on laaja kirjo eri aikoina uusittuja ikkunoita, myös alueelle vieraita puu- alumiini-ikkunoita. Joissakin kohteissa on ehditty uusia ikkunoita ainakin kahdesti. Kömpelöiden yksityiskohtien ja alkuperäiselle rakentamistavalle vieraiden asennustapojen ja materiaalienvaikutus on julkisivun ja kaupunkikuvan kannalta tuhoisa ja vähentää rakennuksen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Lisäksi huoltovapaiksi mainostetut ikkunat saattavat osoittautua korjauskelvottomiksi."

KAUPUNKIKUVANEUVOTTELUKUNNAN JA KAUPUNGINMUSEON LAUSUNNOT

Kuten edellä todettiin, kiinteistölle on aiemmin myönnetty ikkunoiden uusimista koskeva toimenpidelupa 13-3350-14-C, jonka ennakkokäsittelyn yhteydessä ikkunoiden uusimisesta puualumiini-ikkunoina haettiin kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja kaupunginmuseon lausunnot. Molemmat lausunnot olivat kielteisiä, joten suunnitelmaa kehitettiin ja lopulta lupaa haettiin ikkunoiden uusimiseksi puuikkunoina rakennuksen aikakaudelle tyypillisin detaljein ja ikkunajoin. Koska ikkunoiden uusimisesta puualumiini-ikkunoina on tuolloin saatu lausunnot sekä kaupunkikuvaneuvottelukunnalta että kaupunginmuseolta, ei lausuntoja ole lupaharkinnassa katsottu tarpeelliseksi pyytää uudestaan.

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

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa hanketta kokouksessaan 5.2.2014. Tuolloinen suunnitelma on ollut uusia korjaushankkeessa 1960-luvulla vaihdetut puuikkunat ja parvekeovet puualumiinisina. Ikkunavaihdon yhteydessä olisi palautettu alkuperäinen ikkunoiden jako ja väri. Kaupunkikuvaneuvottelukunta toteaa lausunnossaan, että rakennus sijaitsee Lars Sonckin suunnitteleman korttelikokonaisuuden kulmassa näkyvällä paikalla ja että kyseessä on rakennushistoriallisesti merkittävä rakennus. Sonckin suurkortteli on harvinainen ja yhtenäinen kokonaisuus ja aikakauden rakentamisessa tavoiteltiin yhtenäistä kaupunkikuvaa, missä ikkunoilla on suuri merkitys. Alumiinipintaiset ikkunat eivät sovellu rakennukseen rakennustaiteellisista ja kaupunkikuvallisista syistä. Saman korttelin osoitteessa Museokatu 29 sijaitsevan kiinteistön puuikkunat on vaihdettu puualumiiniksiksi, mutta aiemmin tapahtuneeseen kadunpuoleisten ikkunoiden vaihtoon ei rakennusvalvontaviraston arkiston mukaan ole haettu lupaa. Ympäristön monissa kiinteistöissä ikkunat on uusittu alkuperäisen mallisina puuikkunoina ja niissä on päästy onnistuneeseen lopputulokseen sekä visuaalisesti että lämmön- ja ääneneristyksen parantamisen kannalta.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta päätyy lausunnossaan suosittelemaan, että rakennuksen kaikki ikkunat uusittaisiin alkuperäisen mallisina puuikkunoina, sillä suurkorttelin kannalta myös sisäpiha on tärkeä. Sisäpihan puolella huolellisesti suunniteltujen, rakennuksen ja aikakauden ilmeeseen sovitettujen puualumiini-ikkunoiden käyttäminen on kuitenkin kaupunkikuvaneuvottelukunnan mukaan mahdollista.

Kaupunginmuseo on antanut 26.3.2014 lausunnon tutustuttuaan tuolloin käsittelyssä olleen hankkeen 16.12.2013 päivättyyn esittelyaineistoon sekä katselmointiin rakennuspaikalla. Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan muun muassa, että kohteen asemakaava on suojelumääräyksen osalta vanhentunut ja kohde tulisi varustaa rakennussuojelumerkinnällä joka turvaa myös rakennuksen arvojen säilymistä niin kadun kuin pihan puolen julkisivujen osalta sekä vesikaton ja arvokkaiden sisätilojen osalta. Lisäksi museon lausunnossa mainitaan, että Runeberginkatu 30 on osa Etu-Töölön niin sanottua Sonckin korttelia, joka muodostaa Töölön kaavaihanteiden mukaisesti poikkeuksellisen yhtenäistä ja hallittua kaupunkikuvaa ja että Runeberginkatu 30:n naapurikiinteistössä (Runeberginkatu 32),

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

jonka kanssa Runeberginkatu 30 muodostaa lähes saumattoman julkisivurintaman Runeberginkadun suuntaan, on toteutettu puurakenteinen uusi ikkuna alkuperäisen ruutujaon mukaisesti.

Kaupunginmuseon kannan mukaan alumiinirakenteiset ikkunat eivät sovellu rakennussuojelukohteen ikkunaratkaisuiksi, vaan ikkunat tulisi palauttaa puurakenteisiksi, alkuperäistä mallia noudattaviksi. Museo ei puolla Runeberginkatu 30:n ikkunamuutossuunnitelmia puualumiini-ikkunoiksi, vaan edellyttää lausunnossaan, että mikäli ikkunat uusitaan, puurakenteisten ikkunoiden ja alkuperäisrakenteiden ottamista suunnittelun lähtökohdaksi.

HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kuten oikaisunhakija on oikaisuvaatimuksessaan todennut, Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 33 §:n 3 momentti koskee vain tilannetta, jossa rakennus on asemakaavassa suojeltu ja siinä on määrätty, että rakennuksen julkisivua ei saa muuttaa. Näin ollen kyseinen säännös ei sovellu nyt muutoksenhaun alla olevaan toimenpidelupaan. Sen sijaan saman pykälän kaksi ensimmäistä momenttia tulevat sovellettaviksi myös tässä tapauksessa. 33 §:n 1 ja 2 momentti kuuluvat seuraavasti:

"Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon sen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen kaupunkikuvallinen tai historiallinen arvo vähenee. Tarvittaessa on riittävän ajoissa pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta."

MUUT OIKAISUVAATIMUKSESSA ESITETYT PERUSTELUT

Rakennuslautakunta toteaa, että rakennuslupapäätös 14-1058-12-D, johon oikaisunhakija viittaa muutoksenhaun tueksi, koskee osoitteessa Töölönkatu 27 sijaitsevaa rakennusta. Mainittu rakennus sijaitsee tontilla, jota koskee asemakaavan numero 8044 alueella eikä tonttiin kohdistu asemakaavassa

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

suojelumerkintöjä. Tontti sijaitsee Taka-Töölössä, joten myöskään Etu-Töölön korjaustapaohjeet eivät koske sitä. Sen sijaan yleiskaava 2002:ssa myös Taka-Töölö on määritelty rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Kuten Etu-Töölö, myös Taka-Töölön kaupunginosa on mukana Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa RKY 2009. Rakennuslautakunta katsoo, että nyt käsiteltävänä olevan oikaisuvaatimuksen kohteena oleva toimenpidelupa ja osoitteeseen Töölönkatu 27 myönnetty toimenpidelupa eivät koske samassa tilanteessa olevia luvanhakijoita eikä luvan epäminen osoitteessa Runeberginkatu 30 aseta hakijoita perusteettomasti erilaisiin asemiin.

Lisäksi rakennuslautakunta toteaa, että korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu KHO:2001:83, johon oikaisunhakija kirjelmässään viittaa, koskee rakennusta, joka oli asemakaavassa määrätty suojeltavaksi nyt lupahakemuksen kohteena olevaa rakennusta yksityiskohtaisemmalla merkinnällä, ja että mainitussa ratkaisussa korkein hallinto-oikeus katsoi, että lupaa puurakenteisten ikkunoiden korvaamiselle puualumiinirakenteisilla ikkunoilla ei tullut myöntää. Kuten oikaisunhakija toteaa, ratkaisu ei ole tähän tapaukseen soveltuva suojelumääräyksen sisällön tulkinnan osalta, koska kyseisessä suojelumääräyksessä oli tarkennus sellaisten julkisivumuutosten osalta, jotka tarvelevät julkisivujen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Ratkaisusta ei kuitenkaan voida tehdä myöskään nyt käsiteltävän toimenpideluvan osalta sellaista päätelmää, että aina, jos suojelumääräyksessä ei ole nimenomaisesti mainittu julkisivumuutoksia, lupa tulisi myöntää, etenkin kun asemakaavaa on tässä tapauksessa täydennetty velvoittavaa sääntelyä kevyemmällä korjaustapaohjeilla.

Kun otetaan huomioon asemakaava, Etu-Töölön korjaustapaohjeet, kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja kaupunginmuseon lausunnot, Helsingin kaupungin rakennusjärjestys ja muut edellä ja muutoksenhaun alaisessa päätöksessä mainitut seikat, rakennuslautakunta katsoo, että kielteistä lupapäätöstä voidaan pitää perusteltuna eikä kaupunkikuvaosaston lupayksikön arkkitehdin päätöstä ole syytä oikaisuvaatimuksessa esitetyn johdosta muuttaa.

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

24.01.2017

70

PÖYTÄKIRJANOTE

Pöytäkirjanote liitteineen lähetetään Asunto-osakeyhtiö
Runeberginkatu 30:lle asiamiehen osoitteeseen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 118 §, 126 a §, 135 §, 138 §,
187 § ja 192 §

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 2010 33 §

Liitteet

Sijaintikartta
Asemakaava
Esittelymateriaali 16.12.2013
| Katselmuksella esitelty kartta korttelin alumiini-
ikkunoista
Oikaisuvaatimuskirjelmä liitteineen
Pääpiirustuksia
| Rakennuslautakunnan katselmuspöytäkirja 14.12.2016
Toimenpidelupapäätös 23.8.2016 liitteineen
Toimenpidelupapäätös 25.11.2014 liitteineen
| Selostus malli-ikkunasta

Päätöksen antaminen Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen
27.01.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ulpu Juvalainen
rakennuslakimies
puh. 09 310 26467

24.01.2017

71

Tunnus 3-0006-16-HAL

Rakennuspaikka Kaartinkaupunki, 091-003-0051-0011
Erottajankatu 1

Esittelijä EHDOTUS VELVOITTEEN ASETTAMISEKSI
ASEMAKAAVASSA SUOJELLUN KERROSTALON
JULKISIVUJEN KUNNOSTAMISEKSI

Rakennusvalvontaviraston hallintoyksikön paikallakäynnillä on todettu, että otsikkokohdassa mainitulla tontilla olevassa asemakaavassa suojellun kerrostalon katujulkisivuissa on vauriota.

Tontin omistajaa, Kiinteistö-osakeyhtiö Erottaja N:o 1-3:a kehoitettiin 19.2.2015 päivätyllä kehotuksella kunnostamaan rakennuksen julkisivut 31.12.2015 mennessä.

Paikallakäynnillä 10.2.2016 on todettu, ettei annettua kehotusta ole noudatettu.

TARKASTUSLAUSUNTO

Hallintoyksikkö esittää 30.3.2016 päivätyssä tarkastuslausunnossa, että mainittu yhtiö velvoitettaisiin sakon uhalla kunnostamaan rakennuksen julkisivujen rappaus- ja maalipinnoitevauriot.

Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi saantitodistuksella 8.4.2016.

VASTINE

Yhtiö on antanut tarkastuslausuntoon 11.4.2016 päivätyn vastineen. Vastineessa todetaan, että 11.2.2015 annetun korjauskehotuksen jälkeen julkisivu-urakoitsija teki kierroksen nosturiautolla tarkistaen tilanteen ja korjaten vauriot. Yhtiö on tänään 11.4.2016 ryhtynyt toimeen saatuaan uuden korjauskehotuksen. Hallitus käsittelee kehotuksen 20.4.2016.

Jatkovastineessaan 20.4.2016 yhtiö ilmoittaa, että yhtiön hallitus päätti 20.4.2016 tehdä julkisivujen tarkistuksen sekä siinä todettavien vaurioiden kunnostuksen julkisivuille kevään aikana.

Yhtiö on sähköpostitse 8.8.2016 ilmoittanut, että korjaukset hoidetaan kuukauden sisällä pois.

9.1.2016 yhtiö ilmoitti sähköpostitse, että työ on suunnittelun alla ja julkisivuremontti toteutetaan kesän aikana. Urakoitsija kiersi teknisen isännöitsijän kanssa julkisivun läpi ja pudotti vaaraa aiheuttavat kohdat.

Samalla tehtiin julkisivuista kuntotutkimus. Raportti esiteltiin osakkaille joulukuussa. Yhtiökokous velvoitti hallituksen käynnistämään korjaustöiden suunnittelun, siten että toteutus olisi kesällä.

SOVELLETTAVAT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 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 kunnossapitämisessä 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.

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

Rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. (20.3.2015/301)

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 markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682)

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 Kiinteistö-osakeyhtiö Erottaja N:o 1-3:n kunnostamaan tontilla olevan asemakaavassa suojellun kerrostalon katujulkisivujen ja parvekkeiden rakenne-, pelti-, rappaus-, koriste- ja maalipinnoiteauriot nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla 1.12.2017 mennessä.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kahdeksankymmentätuhatta (80 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kahdeksantuhatta (8000) euroa.

Ennen korjaustöihin ryhtymistä on korjaussuunnitelmat esitettävä rakennusvalvontavirastolle ja kaupunginmuseolle.

Rakennuslautakunta velvoittaa lisäksi Kiinteistö-osakeyhtiö Erottaja N:o 1-3:n seuraamaan säännöllisesti julkisivujen kuntoa ja ryhtymään tarvittaessa tarpeellisiin toimenpiteisiin, kunnes julkisivut on kunnostettu.

Rakennuslautakunta päättää lisäksi kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n b kohdan nojalla

määrätä Kiinteistö-osakeyhtiö Erottaja N:o 1-3:n maksamaan rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä 1500 euron suuruisen valvontamaksun. Päätökseen tältä osin lisätään 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, niin rakennuslautakunta päättäneenä olla ilmoittamatta nyt tekemästään päätöksestä poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella Kiinteistö-osakeyhtiö Erottaja N:o 1-3:lle.

Päätös tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin

Päätösehdotuksen perustelut

Tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston 27.1.1982 hyväksymä asemakaava numero 8142. Tontilla oleva kerrostalo on asemakaavassa suojeltu määräyksellä (ark):
Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä osassa tonttia olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka turmelevat katujulkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Kiinteistöyhtiön teettämässä katujulkisivujen ja parvekkeiden kuntokartoituksessa (päivätty 20.10.2016) on todettu korjausta ja/tai maalausta vaativia vaurioita katujulkisivujen rappauksessa, vesipelleissä, parvekkeissa, ikkunoissa ja kipsikoristeissa.

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

24.01.2017

75

Rakennuksen katujulkisivut ja parvekkeet eivät siten nykykunnossaan täytä maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n vaatimuksia, joten niiden kunnostamiseksi on asetettava velvoite.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §, 182 § ja 186 §
Uhkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 20 §, 22 §, 23 § ja 24 §

Liitteet

- Sijaintikartta
- Asemakaava
- Kehotus
- Kuntokartoitus
- Tarkastuslausunto
- Vastinepyyntö
- Vastine
- Jatkovastine
- Kantakartta
- Sähköpostikirjeenvaihto

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

toimistopäällikkö

puh. 310 26218

Pentti Ruuska

24.01.2017

76

Tunnus 36-0028-16-HAL

Rakennuspaikka Viikki, 091-036-0246-0008
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XX

Esittelijä EHDOTUS VELVOITTEEN ASETTAMISEKSI OMAKOTITALON
JA TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSTÖIDEN LOPPUUN
SAATTAMISEKSI JA PIHAMAAN SIISTIMISEKSI

Tontille on 23.6.2009 XXXXXXXX XXXXXXXXXn ja XXXX
XXXXXX XXXXXXXXXn hakemuksesta myönnetty rakennuslupa
tunnus 36-2276-08-A omakotitalon ja talousrakennuksen
rakentamista varten. Rakennuslupapäätös sai lainvoiman
28.7.2009 ja sen voimassaoloaika on päättynyt 28.7.2014.
Rakennuslupa ei ole haettu jatkoaikaa.

RAKENNUSTYÖMAAN TILANNE JA PAIKALLAKÄYNNIT JA
ANNETUT VAATIMUKSET KATSELMUKSEN PITÄMISEKSI

Rakennusvalvontaviraston rakenneyksikön tarkastusinsinööri
totesi kadulta tehdyllä paikallakäynnillä 3.5.2016, että
rakennuksessa mitä todennäköisimmin asutaan. Rakennukseen
ei ole kuitenkaan tehty rakennusluvan edellyttämiä IV- eikä KVV-
katselmusta eikä osittaistakaan loppukatselmusta.

Tarkastusinsinööri postitti kirjattuna kirjeenä rakennusluvan
saajille 4.5.2016 kehotuksen ottaa yhteyttä katselmuksen
pitämiseksi kohteessa 31.5.2016 mennessä. Yhteyttä ei otettu.

21.7.2016 vei tarkastusinsinööri kiinteistön postilaatikkoon uuden
kehotuskirjeen yhteyden ottamiseksi katselmuksen pitämistä
varten 31.8.2016 mennessä. Yhteyttä ei tällöinkään otettu.

Edellä mainitun johdosta rakenneyksikkö esittää
tarkastuslausunnossaan, että hankkeeseen ryhtyneet
XXXXXXX ja XXXX XXXXXXXXXXXX edellytetään sakon uhalla
saattamaan loppuun omakotitalon rakentaminen ja pihamaan
siistiminen.

Käräjäoikeuden haastemies on antanut tarkastuslausunnon
tiedoksi 15.12.2016.

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

VASTINE

Rakennushankkeeseen ryhtyneet ovat 30.12.2016 antaneet vastineen tarkastuslausuntoon, jossa todetaan seuraavaa.

Taustatietoa rakennuttajien tilanteesta

Rakennuttajat ja Talotoimittaja joutuivat myöhästyneen projektin ja vajaan toimituksen takia riitaan. Asiaa on puitu käräjäoikeudessa ja sen tuloksena oli sovintoratkaisu. Tätä prosessia on käyty läpi vuosina 2011 - 2015. Oikeudessa tapaus oli 2013 - 2015.

Rakennuttajien tavoite on ollut saada rakennus muuttokatselmus valmiuteen 31.08.2012 viimeistään 30.09.2012. Rakennuttajat kommunikoivat asiasta ja yrittivät saada urakoitsijat ja Pääsuunnittelijan, Kvv, IV ja vastaavat työnjohtajat sitoutumaan tähän. Ongelmia tuli siitä, että Kvv ja IV työt olivat myöhässä ja näistä asioista vastaavat olivat samalla urakoitsijoita. Kvv:n osalta tilanne riitautui ja puitiin käräjäoikeudessa. Iv vastaava ja urakoitsija meni konkurssiin vuonna 2012.

Rakentamisen hidastumiseen on myös vaikuttanut rakennuttajan henkilökohtaiset olosuhteet, mitkä ilmenevät liitteenä olevasta vastineesta.

Rakentamisen aikana on ollut myös haasteita vastaavan työnjohtajan vaihdoksissa. Hankkeessa on ollut useita eri henkilöitä työnjohtajana. Konkurssin vuoksi vastaavaksi työnjohtajaksi otettiin uusi henkilö.

Rakennusvalvonta on laittanut huomautuksia vastaaville mestareille mm. maarakennustöistä. Vastaavat eivät ole aina huomanneet välittää viestiä rakennuttajille. Vastaavien mestareiden ja muiden vastaavien kanssa on ollut haasteita ja eivät ole antaneet riittävää tukea rakennuttajille.

Maanrakennustyöt, täytöt naapurinpuolelle ja kadun asfaltointit on suoritettu. Myös naapurinpuolelle on tehty ylimääräiset täytöt korkokiistan ratkaisemiseksi. Rakentamisen tilanne: Runko tehty, vesikatto tehty, kvv työt tehty, IV työt tehty, sähkötyöt tehty, sisätyöt tehty pääpiirteittäin. Suurimmat puutteet ovat ulkorappaus ja ulkorakennuksen saunan ja pesuhuoneen osalta.

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

Rakennuttajien ehdotus rakennuksen jatkamiseen

Rakennuttajien tahtotila on saada talo valmiiksi ja asua siinä. Rakennuttajat voisivat tilata sähkö tarkastuksen ja toimittaa dokumentit rakennusvalvontaan. Tämä tulisi omalta urakoitsijalta. Rakennuttajat voisivat tilata KVV tarkastuksen ja toimittaa tarvittavat asiakirjat rakennusvalvontaan Kvv työnjohtajalta / urakoitsijalta. IV katselmuksessa on ongelmia, koska työnjohtaja / urakoitsija on konkurssissa ja vaikeasti tavoitettavissa. IV töitä ei ole kuitenkaan peitetty, vaan ovat kaikki esillä, joten niistä on mahdollista saada mittaukset ja lausunnot toiselta taholta. Pääsuunnittelija ja vastaava mestari on eläköitynyt, mutta vielä mahdollisesti käytettävissä.

Rakennuttajat toivovat, että saavat mahdollisuuden muuttokatselmukseen, Kvv- katselmukseen, IV katselmukseen, sähkö tarkastukseen ja anoa lisää aikaa rakennusluvalle sekä saattaa rakennus loppukatselmusvalmiiksi. Katselmointeihin tarvitaan kuitenkin hyvä määräaika, jotta rakennuttajat pystyvät hoitamaan kontaktoinnit ja että töistä vastaavilla on aikaa tehdä työnsä. Rakennuttajat ovat valmiit aloittamaan toimenpiteet heti ilman uhkasakkopakkoakin.

SOVELLETTAVAT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 170 §

Keskeneräinen rakennustyö tai hylätty rakennus

Jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisyys-, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

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

24.01.2017

79

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 turvallisuusvalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682)

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 XXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXn ja XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXn saattamaan rakennusluvan tunnus 36-2276-08-A mukaiset omakotitalon ja talousrakennuksen rakennustyöt loppuun asti niin, että rakennusluvasta voidaan toimittaa loppukatselmus 1.11.2017 mennessä ja samaan päivämäärään mennessä siistimään tontin pihamaan kummallekin nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Rakennuslautakunta päättää lisäksi kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n b kohdan nojalla määrätä XXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXn ja XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXn kummankin erikseen maksamaan rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä 600 euron suuruisen valvontamaksun eli yhteensä 1200 euroa. 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

24.01.2017

80

maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi veloitettun 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, niin rakennuslautakunta päättäneen olla ilmoittamatta nyt tekemästään päätöksestä poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote liitteineen haastetiedoksi antona XXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXlle ja XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXlle.

Päätös tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Päätös tiedoksi kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennuslupa on rauennut 28.7.2014 ja rakennusluvan voimassaololle ei ole haettu jatkoaikaa ennen rakennusluvan voimassaoloajan umpeutumista. Rakennusluvan voimassaoloa ei enää voida jatkaa, vaan rakentamiselle pitäisi hakea kokonaan uusi rakennuslupa tai sitten rakennuslautakunta velvoittaa saattamaan rakennustyöt loppuun asti määräajassa, jolloin uutta rakennuslupaa ei tarvitse hakea.

Rakennustyö on pääosin suoritettu ja loppurakennustyöt voidaan saattaa loppuun 1.11.2017 mennessä. Rakennustöitä johtamaan pitää ennen rakennustöiden jatkamista hyväksyä vastaava työnjohtaja, jota kohteessa ei tällä hetkellä ole.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 170 §, 182 § ja 186 §
Uhkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 22 § ja 23 §

Liitteet

Sijaintikartta
Rakennuslupapäätös
Tarkastuslausunto

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

24.01.2017

81

	Tiedoksiantotodistus Vastine tarkastuslausuntoon Ilmavalokuva Kantakartta Tarkastusinsinöörin kirje 13.7.2016 Tarkastusinsinöörin kirje 4.5.2016 Tarkastuskooste Vahvistetut pääpiirustukset Valokuva Valokuvia 14.1.2017
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Pentti Ruuska toimistopäällikkö puh. 310 26218

24.01.2017

82

Tunnus 37-0020-16-HAL
Rakennuspaikka Pukinmäki, 091-424-0001-0074
XXXXXXXXXXXXXXXX XX

Esittelijä VELVOITTEEN ASETTAMINEN KAHDEN KONTIN
POISTAMISEKSI KIINTEISTÖLTÄ

Paikallakäynnillä 3.12.2015 rakennusvalvontaviraston yleisen osaston hallintoyksikön rakennusmestari totesi, että kiinteistölle on ilman lupaa tontin koillisrajan tuntumaan rakennettu korkea aita ja on rakennettu yli 20m² suurempi grillirakennelma, jossa hormi. Tontin lounaisrajalla on varastokontti, sekä tontin luoteisrajalle tai katualueelle on sijoitettu suurikokoinen epäsiisti sosiaalikonntti.

HALLINTOYKSIKÖN KEHOTUS 10.6.2016

Kiinteistön omistajille, XXXX XXXXXX XXXXX ja XXXXXXXX XXXXX, annettiin tämän johdosta 10.6.2016 päivätty seuraavan sisältöinen kirjallinen kehotus:

Tontille rakennetut aita ja grillirakennelma tulee poistaa, ja purkujätteet tulee toimittaa pois kiinteistöltä, ellei niiden paikoillaan pysyttämiseksi saada lupaa 5.8.2016 mennessä.

Tontille sijoitetut kontit tulee poistaa, ellei niiden paikoillaan pysyttämiseksi saada lupaa 5.8.2016 mennessä.

PAIKALLAKÄYNTI 11.8.2016

Paikallakäynnillä 11.8.2016 on todettu, että toimenpiteisiin aidan tai grillirakennelman purkamiseksi ei ollut ryhdytty, eikä varasto- ja sosiaalikonnteja ollut siirretty pois kiinteistöltä.

Rakennusvalvontaviraston tietojärjestelmien mukaan ei ole 17.8.2016 mennessä jätetty niiden paikoillaan pysyttämiseen tähtäävää lupahakemusta.

TARKASTUSLAUSUNTO

Hallintoyksikön 17.8.2016 päivätyssä tarkastuslausunnossa

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

esitetään, että kiinteistön omistajat XXXX XXXXXX XXXXX ja XXXXXX XXXXX velvoitettaisiin sakon uhalla purkamaan kiinteistöltä luvattomat aita ja grillikatosrakennelma ja poistamaan purkujätteet asianmukaiseen jätteenkeräyspaikkaan sekä siirtämään varasto- ja sosiaalikonit pois kiinteistöltä.

VASTINE

Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi XXXX XXXXXXlle 24.8.2016 ja XXXXXX XXXXXXlle 27.9.2016.

Yhteinen vastine on annettu 8.9.2016 ja siinä todetaan mm. seuraavaa:

Grillirakennelma ei ole sellainen kuin viranomaisen väittää ja grillikatoksen rakentamiseen paikalleen on painavat syyt. Grillikatoksen pinta-ala on 18.5 neliometriä.

Konit (merikontti ja työkalukoppi) ovat väliaikaisia työmaatarkoituksessa paikalleen hankittuja ja tästä on ilmoitettu viranomaisille. Rintamamiestalon sisäpuolen remonttityöt on aloitettu huhtikuussa 2014, tulkintamme mukaan kyse on tällöin työmaa-alueesta. Ensimmäinen rakennuslupaneuvottelu rintamamiestalon saneeraustyöstä on pidetty 8.3.2016 lupasihteerin kanssa.

Aita on rakennettu väliaikaiseksi työmaan suojaksi heinäkuussa 2015, aita on kevytrakenteinen ja helposti poistettava.

Vastineessa sitoudutaan hakemaan rintamamiestalon perusparannus- ja muutostöiden lupaa Helsingin kaupungilta 30.9.2016 mennessä. Siistimään tonttia ja siirtämään kontteja tontilla viranomaisohjeiden mukaan.

Vastineessa esitetään, että rakennuslautakunta ei määräisi aidan ja konttien osalta hallintopakkoa niiden poistamiseksi; tai toissijaisesti, jos se määrätään, se määrätään aidan ja konttien osalta ehdollisena liittyen kiinteistön haltijoiden yksipuolisiin edellä mainittuihin sitoumuksiin asiassa. Rakennuslautakunnan ei tulisi myöskään määrätä hallintopakkoa grillikatoksen poistamiseksi. Rakennuslautakunta tulisi määrätä pidettäväksi kiinteistöllä välittömästi työmaakatselmus.

./ Vastine kokonaisuudessaan on esityslistan liitteenä.

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

24.01.2017

84

ASEMAKAAVA

Tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston 11.10.1995 hyväksymä asemakaava numero 10195. Asemakaavassa tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi.

Tontilla sijaitsee kaksiasuntoinen pientalo ja pieni talousvarasto. Kummatkin 1940/1950-luvuilta.

SOVELLETTAVAT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 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. (13.4.2007/488)

2 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 168 §

Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos

Kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen tulee terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen tulee sopeutua ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tämän pykälän vastaisen rakennelman tai laitoksen poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan lain vaatimuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §

Uhkasakko ja teettämisuhka

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

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 markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682)

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

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

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta hylkää vaatimuksen katselmuksen toimittamisesta.

Rakennuslautakunta päättää velvoittaa XXXX XXXXXXn ja XXXXXXX XXXXXXXn 1.9.2017 mennessä poistamaan otsikkokohdassa mainitulta tilalta kummatkin kontit kummallekin velvoitetulle erikseen nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kaksituhatta euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa velvoitetta ei ole noudatettu, on kaksisataa euroa.

Kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 b §:n mukainen valvontamaksu tämän valvonta-asian käsittelyyn rakennusvalvonnassa aiheutuneesta työmäärästä on 800 euroa, jonka XXXX XXXXX ja XXXXXXX XXXXX ovat kumpikin puoliksi velvollinen tällä päätöksellä maksamaan Helsingin kaupungille. Kuntalain 89 §:n mukainen oikaisuvaatimusosoitus.

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.

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

24.01.2017

86

Pöytäkirjanote veloitettujen asiamiehelle.

Tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Päätösehdotuksen perustelut

Hallintolain 38 §:n mukaan viranomainen voi toimittaa katselmuksen, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi. Kun otetaan huomioon käytettävissä oleva asiakirja-aineisto, niin rakennuslautakunta katsoo, että katselmuksen toimittaminen on tarpeetonta.

Asuintontille sijoitettuna kontit eivät ulkoasultaan täytä kohtuullisia vaatimuksia, eivätkä ne sopeudu ympäristöön, vaan aiheuttavat ympäristöhaittaa ja rumentavat ympäristöä ja ovat siten maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n ja 168 §:n vastaiset. Minkäänlaista lupaa tontilla tapahtuvaan rakentamiseen ei myöskään ole tämän päätöksen tekemishetken mennessä haettu.

Grillikatos täyttää ulkoasultaan kohtuulliset vaatimukset ja sopeutuu riittävästi paikalle ja ympäristöön, eikä sen johdosta ole tarpeen asettaa veloitetta sen poistamiseksi.

Helsingin rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan kadun vastaiselle rajalle saa pientalotontilla pystyttää ilman toimenpidelupaa korkeintaan 1.2 metriä korkean aidan. Aita on tätä korkeampi (arviolta 1,7 metriä), mutta kun se jää kasvukautena korkean pensasaidan taakse, niin välttämätöntä tarvetta asettaa veloitetta sen poistamiseksi ei ole.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §, 168 §, 182 § ja 186 §
Uhkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 20 §, 22 §, 23 § ja 24 §
Hallintolaki 38 §
Helsingin rakennusjärjestys 21 §

Liitteet

Sijaintikartta
Asemakaava

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

24.01.2017

87

Kehotus
Tarkastuslausunto
Vastine tarkastuslausuntoon
Ilmavalokuva
Kantakartta
Kiinteistön omistajat-tuloste
Kiinteistön perustiedot-tuloste
Rakennus- ja huoneistorekisteriote
Tiedoksiantoasiakirjat
Valokuvia 14.1.2017

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pentti Ruuska
toimistopäällikkö
puh. 310 26218

24.1.2017

88

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



24.1.2017

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 esityslialta.

VP9

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.