

Lupayksikön 2 päällikkö on 26.08.2021 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 22

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 31.08.2021, jolloin päätökset katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

RAKENNUSLUPA

Tunnus	54-2226-21-B LP-091-2021-06255
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Vilsandinkuja 4
Rakennuspaikka	Vuosaari, 091-054-0201-0008 Vilsandinkuja 4
Pinta-ala	21748 m ²
Kaava	11260
Lainvoimaisuus	2005 Kaavatontti 54201/(8) muodostuu tontista 2 (määräala M501 ja M611).
Alueen käyttö	P: Palvelurakennusten korttelialue, johon saa rakentaa kokoontumis-, koulutus-, majoitus-, ravintola-, toimisto- ja virkistyspalvelutiloja sekä vanhusten palveluasuntoja ja henkilökunnan asuntoja; /s: Alue, jolla ympäristö on säilytettävä. Rakennus- ja puutarhataiteellisesti merkittävä 1970-luvun ympäristökokonaisuus tulee säilyttää rakennuksineen, puoliatriumpihoineen, istutuksineen, piha-alueiden pinnoitteineen, laitureineen ja muine rakenteineen. Aluetta tulee hoitaa ja kunnostaa siten, että sen luonne säilyy; sr-2: Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivun tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.
Pääsuunnittelija	Salo Marko arkkitehti Avarc Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Rakennuksen osittainen purkaminen sekä uudet muutos- ja laajennustoimenpiteet rakennusvalvontapäällikön 10.8.2021 myöntämän poikkeamispäätöksen 54-1661-21-S nojalla

Vanhan Alkon koulutuskeskuksen päärakennuksen käyttötarkoitus muutetaan vanhusten hoivakotiyksiköksi (rakennusluokka 0140). Rakennuksesta puretaan osia ja sen itäsiipeä laajennetaan. Rakennus peruskorjataan ja julkisivuihin tehdään muutoksia (korjausaste 60 %). Rakennuksen purettava osuus on suurempi kuin uudisosat, jolloin laajennuksen jälkeen rakennuksen kokonaiskerrosala ja volyymi pienenee. Muutosten jälkeen kokonaisala on 2867 m² (sama kuin muutosala). Rakennuksen kokonaiskerrosalaan on laskettu mukaan MRL:n 115 §:n sallimat ylitykset.

Hoivapalveluhuoneistoja on yhteensä 44 kpl (1. krs 12 ja 2. krs 32). 1. kerroksen huoneistoista pääosa on kaksioita.

Esteettömyyttä parannetaan mm. sijoittamalla uusi nostin sisääntuloaulan yhteyteen. Turvallisuusselvitys ja selvitys esteettömyysjärjestelyistä on toimitettu.

Rakennuksessa on väestönsuoja 128 henkilölle, joka säilytetään ja kunnostetaan tarvittavilta osin.

Pihajärjestelyjä muutetaan mm. rakentamalla uusi huoltopiha istutusalueineen ja uudet autopaikat huoltopihan lisäksi Palmsenpolun varteen. Autopaikkoja on huoltopihalla 4 kpl ja Palmsenpolun varrella 12 kpl. Kaksi paikkaa on mitoitettu liikkumisrajoitteisille. Alustava pihasuunnitelma on kaupunkikuvatyöryhmäkäsittelyä varten laaditussa esittelymateriaalissa.

Poikkeaminen on myönnetty asemakaavassa rakennukseen kohdistuvasta suojelumääräyksestä ja vähäisemmin pihaan kohdistuvasta suojelumääräyksestä. Lisäksi poikkeamispäätöksellä on hyväksytty vähäinen rakennusalan ja rakennusoikeuden ylitys. ELY-keskus on antanut lausuntonsa poikkeamispäätöksen yhteydessä eikä sillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Hanketta (LP-091-2021-00121 / 54-0734-21-E) on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 7.6.2021, jolloin mukana on ollut myös kaavoituksen ja kaupunginmuseon edustajat. Työryhmä on puoltanut esitettyjä suunnitelmia vähäisin huomautuksin ('ehdollinen') liittyen huoltopihan ja autopaikoituksen jatkosuunnitteluun. Julkisivukorjausten alustavat suunnitelmat ovat esittelymateriaalissa ja tässä lupapäätöksessä on annettu lupamääräykset detaljisuunnittelun osalta.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Hankkeeseen liittyy poikkeamismenettelyssä esitelty alueen uusi maankäyttösuunnitelma kaavoituskokousmuistioineen. Tarkoituksena on lisärakentaminen tämän tontin lisäksi ympäristössä laajemminkin. Lisäksi on haettu tonttijakoa, jolla tämä kyseinen päärakennus sijoittuu omalle tontilleen.

Tiedottaminen purkamisesta kaupunginhallitukselle ja alueelliselle ELY:keskukselle ei ole tarpeen. Päätösote toimitetaan alueelliselle ELY:lle.

Lisäselvitys

Tekniset ja muut erityisselvitykset (11):

- Kuntotarkastusselvitykset (3 kpl: 2003, 2006 ja 2018)
- Selvitys ominaispiirteistä 2018 (RHS)
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus 2019
- Ennakkoneuvottelumuistio 5 2021
- Esittelymateriaali 54-0734-21-E
- Perustamistapalausunto
- Palotekninen suunnitelma - Selvitysosa (tarkistettu)
- Paloturvallisuussuunnitelma (toimitettu Pelastuslaitokselle)
- Selvitys rakennuksen terveellisyydestä YL06 (huomioitava haitta-aineet)
- Korjausrakentamisen energiaselvitys
- Kosteudenhallintaselvitys

Päätöksen liitteet hakemuksen lisäksi (10):

- Valtakirja
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 5 2021
- Poikkeamispäätös 54-1661-21-S
- Hankeselostus 25.8.2021
- Rakennusoikeuslaskelma
- Naapurin kuuleminen (6)
- Turvallisuusselvitys
- Tonttijakoselvitys

Kuuleminen

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

Rakennusoikeus

2200 m² Päärakennuksen sallittu enimmäiskerrosala

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Palvelutalo	2803	448	590	2661

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Autopaikat	Yhteensä	16
	Rakennetaan	16

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	-264 m ²
Tilavuus	2000 m ³
Muutosalue	2867 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	18.08.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- Detaljisuunnitelmat
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- purkamissuunnitelma

Postiosoite Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Käyntiosoite Työpajankatu 8 Helsinki 58	Puhelin +(09) 310 2611	Faksi (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi
--	--	----------------------------------	--------------------------------	--

- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman ja sen toteutuksen valvontaan nimettävä pätevä asiantuntija. Asiantuntijalausunto esitettävä ennen rakennustyön aloituskokouksen pitämistä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten purkamis- ja rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Suunnitelmassa on huomioitava, miten työmaan huolto ja mahdollinen varastointi ulkoalueella järjestetään niin, että henkilöturvallisuudelle ei synny haittaa. Tarpeeton ta puiden kaatoa tulee välttää.

Viimeistään aloituskokouksessa on työnaikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori oltava nimettynä.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta ja työssä tulee huomioida selvityksessä (rakennuksen terveellisyys YL06) esitetyt ohjeistukset haitta-aineiden osalta. Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Tarkennetut detaljisuunnitelmat (erityisesti ikkunat, ovet ja julkisivujen betonikorjausta vaativat rakennusosat) on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

Pää- ja rakennussuunnittelijan ja hakijan edustajan tulee mallitarkastelulla varmistaa julkisivukäsittelyn ja mm. tiiliverhousmateriaalin lopullinen toteutumamalli. Tiilen valinnassa on huomioitava rakennusfysikaaliset vaatimukset ja rakennuspaikan olosuhteet. Mallitarkastelusta on tiedotettava rakennusvalvonnan lupakäsittelijää mahdollista osallistumista ajatellen.

Tarkennettu pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä. Pihasuunnitelmassa on esitettävä tarkennettuna istutusten ja pintamateriaalien lisäksi mm. hulevesijärjestelyt, jätehuoltojärjestelyt sekä autopaikoitus.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Ohjeeseen on kirjattava, että hoivapalveluasuinhuoneistot eivät täytä säädösten mukaisia asuinhuoneiston ominaisuuksia.

Päätöksen perustelut Hanke on poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja täyttää rakennusluvan myöntämisen edellytykset.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 118 §, 125 §, 127 §, 131 §, 133 §, 135 §, 139 § ja 141 §
Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017
Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 5 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 § ja 69 §

sähköisesti allekirjoitettu, 26.08.2021

Päätäjä Lupayksikön 2 päällikön päättämät asiat

Käsittelijä Ossi Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26321

Liitteet Hakemus
Päätöksen liite

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 31.08.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Muutoksenhaku

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

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisuvaatimus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

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

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

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,
00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 14.09.2021.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 15.09.2024 ja loppuunsaatettava viimeistään 15.09.2026. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on lainvoimainen, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. Jos lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttöönottoaminen

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