

06.06.2019

Lupayksikön 1 viranhaltijat ovat 06.06.2019 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset § 253-255

Päätökset annetaan julkisanon jälkeen 11.06.2019, jolloin päätösten katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus 38-1377-19-A
LP-091-2018-06546

Hakija Basso Buildings Systems Oy

Rakennuspaikka Malmi, 091-038-0232-0005
Pilvenpyörteentie 23

Pinta-ala 1471 m²

Kaava 12170

Lainvoimaisuus 2013

Sallittu kerrosala 680 m²

Alueen käyttö AP - Asuinpientalojen korttelialue

Pääsuunnittelija Paukio Ari Olavi
arkkitehti
Arkkitehtitoimisto C&Co Oy

Kolmen asuinpientalon rakentaminen

Rakennetaan 3 kpl asuinparitaloja/pientaloja (Hitas). Asuntoja pientaloissa kaksi rakennusta kohti. Rakennukset ovat harkkora-kenteisiä rapattuja rakennuksia, joissa terassien ja varastojen julkisvuissa myös puuverhoilua.

Asuinrakennusten sisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan huoneis-tokohtaiset kylmät varastotilat. Asuinrakennusten väliin sijoitetaan rakennusten pysäköintipaikat (6kpl). Tontin väliaikaisen pysäköinnin paikat (6kpl) sijaitsevat saman taloyhtiön tontin 3 pysäköintialueella.

Lohkotut tontit 5,3 ja 2 muodostavat yhteneväisen alueen ja erilliset lupahakemukset on käsitelty korttelillisena kokonaisuutena. Tontit 5 ja 3 kuuluvat Hitas/hintakontrolloitujen omistusasuntojen ehtojen mukaan suunniteltu alueisiin. Tontin 5 rakennusoikeus: 680m², josta rakennusoikeutta käytetään asuinrakennuksissa 645m².

Eriyisselvitykset:

- Energiaselvitys ja -todistus
- Meluselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:
- Yhteisjärjestelysopimus
- Rasitesopimusluonnos

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

POIKKEAMAT ASEMAKAAVASTA

Kaavan mukaisesti alueen jätteiden keräys tulee sijoittaa jätekatoksiin alueelle keskitetysti. Jätteiden keräys on sijoitettu keskitetysti syväkeräysastioihin. Hakija perustelee poikkammista järjestelmän tehokkaammalla toiminnalla.

Poikkeukset asemakaavamerkinnoistä

Tontti 5

Rakennusalan ylitys.

Rakennuksia A,B ja C siirretty katu/pysäköinti alueelta etäämmälle, jotta saadaan riittävä etäisyys pysäköintipaikkoihin.

Talot A, B ja C ylittävät rakennusalan rajan tontin lounaispuolella johtuen autopaikoituksesta.

Rakennusmassan varastot on rakennettu rakennusalan rajaan rakennettavaan rajaan kiinni rakennusten kaakkoissivulla.

Talo C ylittää rakennusalaa tontin lounaispuolella puistoalueen suuntaan.

Rakennusten väliin jäävä tarvittava etäisyys on 8 metriä paloturvallisuuden takia.

Talon A etäisyys tontin rajaan 4m, josta rakennukset linjattu.

Tontin 5 väliaikaisen pysäköinnin paikat 6kpl sijaitsevat saman taloyhtiön tontin 3 puolella pysäköintialueella. Autopaikkojen sijainnista tehdään yhteiskäyttösopimus.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa.

Rakennusoikeus Rakennusoikeus - 680 k-m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		645		645
	lisäkerrosalaa		30		30
	lisäkerrosalaa 1		45		45
Autopaikat	Rakennetut	12			
	Kiinteistön ulkopuoliset	6			
	Yhteensä	12			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 720 m²
Tilavuus 2550 m³
Paloluokka P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 11.10.2018
Lausunnon tulos lausunto

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyisin:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelusta.

Ennen rakentamista perustamistapalausuntoa on täydennettävä tontilla tehtävien pohjatutkimusten perusteella. Tonttien alueella on tehtävä lisäksi maaperän korroosio- ja sulfidimaiden tutkimus. Radonin esiintymismahdollisuus tulee ottaa huomioon suunnitteluratkaisuissa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennustyön aikaiseen hulevesien hallintaan. On esitettävä toimenpiteet, joilla

varmistetaan, ettei rakennustyö aiheuta välillistäkään haittaa läheiselle Longinojan purolle.

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

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakennustekniset lupamääräykset

Ennen rakentamista perustamistapalausuntoa on täydennettävä tontilla tehtävien pohjatutkimusten perusteella. Tonttien alueella on tehtävä lisäksi maaperän korroosio- ja sulfidimaiden tutkimus. Radonin esiintymismahdollisuus tulee ottaa huomioon suunnitteluratkaisuissa.

Hyväksyttävä kosteudenhallintasuunnitelma sekä paalutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan ennen töiden aloittamista viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2,0 jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 125 §, 135 § ja 175 §

Päätätjä Aarno Alanko
arkkitehti
puh. 310 26474

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 11.06.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 25.06.2019.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 26.06.2022 ja loppuunsaatettava viimeistään 26.06.2024. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

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

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

Käyttöönottoaminen

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

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>
Sähköposti
rakennusvalvonta@hel.fi

RAKENNUSLUPA

Tunnus	38-1378-19-A LP-091-2018-06545
Hakija	Basso Building Systems Oy
Rakennuspaikka	Malmi, 091-038-0232-0003 Pilvenpyörteentie 25
Pinta-ala	2908 m ²
Kaava	12170
Lainvoimaisuus	2013
Sallittu kerrosala	1160 m ²
Alueen käyttö	AP - Asuinpienalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Paukio Ari Olavi arkkitehti Arkkitehtitoimisto C&Co Oy

Kolmen rivitalon rakentaminen. Uuden talousrakennuksen rakentaminen.

Rakennetaan 3 kpl (Hitas) asuintaloja. Rakennuksissa 2.kerrosta. Rakennukset ovat harkkorakenteisia rapattuja rakennuksia, terrassien julkisivuissa ja sisäänkäynneissä puuverhoilua.

Asuinrakennusten läheisyyteen piha-alueelle rakennetaan kylmä piharakennus, jossa sijaitsevat rakennusten irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarasto sekä tekniset tilat jotka palvelevat tontteja 3 ja 5.

Lohkotut tontit 5,3 ja 2 muodostavat yhteneväisen alueen ja erilliset lupahakemukset on käsitelty korttelillisena kokonaisuutena. Tontit 3 ja 5 kuuluvat Hitas/hintakontrolloitujen omistusasuntojen ehtojen mukaan suunniteltu alueisiin. Tontin 5 rakennusoikeutta käytetään 35m² tontilla 3. (tontit 5 ja 3 muodostavat yhteisen yhtiön)

Pysäköintipaikat 15kpl sijaitsevat tontilla rakennusten länsipuolella (7kpl), missä sijaitsevat myös tontin 5 väliaikaisen pysäköinnin paikat (6kpl). Loput pysäköintipaikat sijaitsevat tontin itäosassa (4kpl) sekä tontin 2 pysäköintialueella (4kpl). Pysäköintipaikoista sovitaan tonttien välille solmittavassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Erityisselvitykset:

- Energiaselvitys ja -todistus
- Meluselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- Alustava perustamistapalausunto

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Rasitesopimusluonnos

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset

Kaavan mukaisesti alueen jätteiden keräys tulee sijoittaa jätekatoksiin alueelle keskitetysti. Jätteiden keräys on sijoitettu keskitetysti syväkeräysastioihin.

Hakija perustelee poikkeamista järjestelmän tehokkaammalla toiminnalla.

Rakennusalan ylitykset

Talo E ylittää rakennusalaan tontin kaakkoissivulta, vähäisissä määrin luoteis- ja lounassivuilla. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kapealla rakennuksen rungolla saadaan asuntoihin lisää ikkunapinta-alaa julkisivuun ja valoisuutta asuntoihin. Rakennusten väliin jäävät etäisyydet on pyritty pitämään väljinä, jotta saadaan mukavaa piha- ja istutusalueita rakennusten väliin.

Talo D ja talo F ylittävät vähäisissä määrin rakennusalan rajan. Talo D kaakkoispäädyssä ja talo F kaakkois- ja koillissivuilla. Talo F on linjattu sivultaan kiinni hulevesiviemärin lähellä olevaan rakennusalaan, jotta saataisiin riittävä etäisyys hulevesiviemäriin.

Piharakennus A sijaitsee osittain ajoyhteydelle varatulla tontin osalla ja osittain piha-alueella. Hakija perustelee poikkeamista sillä, ettei ajoyhteydelle tarvetta tontin 3 osalla ajotien päässä ja sillä, että ajoyhteyden loppupää palvelee Talon C (tontti5) sisäänkäyntejä. Ajoyhteydelle on varattu riittävä leveys ajoa ja huoltoa

varten loppupäähän asti (5m).

Hakija perustelee poikkeamia myös sillä, että alueelle on pyritty muodostamaan vaihtelevaa ja monipuolista asuntotarjontaa.

Piharakennuksen/ talousrakennusten ja autosuojien enimmäiskorkeus 2,5m ylittyy . Loivasti kallistettu viherkattoinen piharakennus ylittää ~300mm kaavassa määritellyn korkeuden.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että pihakatoksen viherkate vaati tarvittavan rakennepaksuuden kasvualustalle ja korkeus on ratkaisulla pyritty saamaan mahdollisimman vähäiseksi kuitenkin siten että varastoon jää vielä riittävä sisäkorkeus.

Autopaikoitus

4 kpl autopaikkoja sijoitetaan osittain tontin 2 keskitettyyn pysäköintiin. Autopaikkojen sijainnista tehdään yhteiskäyttösopimus.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa.

Poikkeamia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja hyväksyttävinä.

Rakennusoikeus Rakennusoikeus - 1160 k-m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		1195		1195
	lisäkerrosalaa		177		177
Autopaikat	Rakennetut	15			
	Kiinteistön ulkopuoliset	4			
	Yhteensä	15			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	1372 m ²
Tilavuus	5200 m ³
Paloluokka	P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 30.10.2018
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
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelusta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennustyön aikaiseen hulevesien hallintaan. On esitettävä toimenpiteet, joilla varmistetaan, ettei rakennustyö aiheuta välillistäkään haittaa läheiselle Longinojan purolle.

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

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakennustekniset lupamääräykset:

Ennen rakentamista perustamistapalausuntoa on täydennettävä tontilla tehtävien pohjatutkimusten perusteella. Tonttien alueella on tehtävä lisäksi maaperän korroosio- ja sulfidimaiden tutkimus. Radonin esiintymismahdollisuus tulee ottaa huomioon suunnitteluratkaisuissa.

Hyväksyttävä kosteudenhallintasuunnitelma sekä paalutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan ennen töiden aloittamista viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 125 §, 135 §, 141 §
ja 175 §

Päätäjänä Aarno Alanko
arkkitehti
puh. 310 26474

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 11.06.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 25.06.2019.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 26.06.2022 ja loppuunsaatettava viimeistään 26.06.2024. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

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

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

Käyttöönottoaminen

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

RAKENNUSLUPA

Tunnus	38-1379-19-A LP-091-2018-06544
Hakija	Basso Building Systems Oy
Rakennuspaikka	Malmi, 091-038-0232-0002 Pilvenpyörteentie 27
Pinta-ala	2417 m ²
Kaava	Asemakaava 12170
Lainvoimaisuus	2013
Sallittu kerrosala	1100 m ²
Alueen käyttö	A - Asuinrakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Paukio Ari Olavi arkkitehti Arkkitehtitoimisto C&Co Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen (2 kpl) ja talousrakennuksen rakentaminen.

Rakennetaan kaksi 2.kerroksista luhtitaloa ja talousrakennus

Asuinrakennukset ovat harkkorakenteisia rapattuja ja niissä on peltikatto. Asuntoja rakennuksissa on 30 kappaletta. Asuntojen irtaimistovaraset ja ulkoiluvälinevarasto sekä tekninen tila sijaitsevat asuinrakennusten pihan puolelle rakennettavassa talousrakennuksessa.

Tontin käyttö

Pihajärjestelyt asukkaiden ulko-oleskelu ja leikkialueet sijaitsevat rakennusten välissä sekä piharakennuksen eteläpuolella.

Asemakaavan mukaiset autopaikat 11ap ja yksi vieraspaikka sijaitsevat tontin lounaiskulmalla ja osittain tontin 3 puolella. Pysäköintipaikoista yksi toteutetaan esteettömällä mitoituksella. Tontin 3 autopaikkoja on samalle alueelle osoitettu 3kappaletta pysäköintialueen kokonaispaikkamäärän ollessa näin 16ap. Menettelystä sovitaan laadittavassa yhteisjärjestely- ja rasitesopimuksissa.

Polkupyöräpaikat on sijoitetaan polkupyöräkatokseen pysäköinti-alueen ja rakennuksen H välille sekä talousrakennukseen ja piha-

alueelle rakennusten H ja G välillä sekä rakennuksen H eteläpuolelle.

Erityisselvitykset:

- Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
- Meluselvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Rasitesopimusluonnos
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Lyhytaikainen vuokrasopimus

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

POIKKEAMISET ASEMAKAAVASTA

Kaavan mukaisesti alueen jätteiden keräys tulee sijoittaa jätekatoksiin alueelle keskitetysti. Jätteiden keräys on sijoitettu keskitetysti syväkeräysastioihin.

Hakija perustelee poikkeamista järjestelmän tehokkaammalla toiminnalla.

Pysäköintialueen rajan ylitykset ja pysäköintialueen autopaikkojen määrä enintään 12 kpl/ (autopaikat enintään 12 auton ryhmissä). Edellä mainitut autopaikat sijoittuvat osittain p-alueen rajan ulkopuolelle piha-alueelle ja maa-alaiselle johdolle varatulle alueelle. Pysäköimispaikaksi merkitylle alueelle on sijoitettu yhteensä 16 autopaikkaa. Joista 1 ap on nurmikivipäällysteinen vieraspaikka. Hakija perustelee poikkeamisia sillä, että pysäköimisalueeksi merkitty alueen ala autopaikoille riittämätön ja sillä, että keskitetty pysäköintialue palvelee kaksipuolisena tehokkaasti ja pysäköintipaikat saadaan sijoitettua riittävän etäälle rakennuksista ja rajataan istutuksin. Pysäköintipaikkoja on esitetty alueelle kaavan mukainen määrä.

Taloa H, siirretty rakennusalalta naapuritontin nro.4 rakennusrajasta etäämmälle, jotta saadaan riittävä paloturvallisuus etäisyys (8 metriä) tulevan naapurirakennuksen rajaan kiinni rakennettavaan julkisivuun. Rakennusala ylittyy tarvittavan siirron verran rakennusalan kaakkoispäässä.

Talo G, rakennusala ylittyy rakennuksen pohjoispäässä. Talo G on linjattu sivultaan kiinni hulevesiviemärin lähellä olevaan rakennusalaan, jotta saataisiin riittävä etäisyys hulevesiviemäriin. Luhtirakennusten kylmät portaikot ja poistumistiet kasvattavat rakennusmassan syvyyttä ja ylittävät näiltä osin rakennusalan rajan. Rakennuksen päämassat on rakennettu kiinni kaavan mukaisesti rakennusalan rajaan.

Piharakennus B, rakennus sijaitsee osittain leikkialueeksi varatulla alueella ja osittain piha-alueella. Kylmille varastoille ei ole määrätty kaavassa rakennusala. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu kahdelle tontille ja sen kokoa on vastaavasti kasvatettu. Leikkialue on koko alueen (tonttien 2,3 ja 5) yhteiskäyttöön suunniteltu leikkialue. Leikkialueelle on suunniteltu polut jokaiselta tontilta ja se rajataan istutuksin.

Piharakennuksen/ talousrakennusten ja autosuojien enimmäiskorkeus 2,5m. Loivasti kallistettu viherkattoinen piharakennus ylittää ~300mm kaavassa määritellyn korkeuden. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että pihakatoksen viherkate vaati tarvittavan rakennepaksuuden kasvualustalle ja korkeus on ratkaisulla pyritty saamaan mahdollisimman vähäiseksi kuitenkin siten että varastoon jää vielä riittävä sisäkorkeus.

Maantasokerroksessa jokaiseen asuntoon tulee liittyä oleskelupiha tai terassi.

Poikkeaminen: Asuntoihin ei liity oleskelupihaa tai terassia. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että jokaisessa 1.kerroksen asunnossa on ranskalaistyyppinen ulokeparveke kuten 2.kerroksen asunnoissa. Asunnot ovat kerroksissa vastaavia ja näin ollen pienille asunnoille on tahdottu tehdä yhtenevät parveketilat. Lisäksi olemassaolevan sekä tontinkorkeusilmoituksen mukaan suunniteltu maanpinta laskee reippaasti pihapuolelle joka tekee terassien/ oleskelupihojen toteuttamisen esteettömästi haastavaksi. Suuret penkkaukset tai tukimuurien nostot kaiteineen näyttäisivät julkisivukokonaisuudessa epäsuunnitelmallisilta. Leikkialueelle on sijoitettu rakennuksia palveleva oleskelupaikka/piha.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa. Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus 1100k-m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		1100		1100
	talousrakennuskerros- alaa		98		98
	lisäkerrosalaa		260		260
Autopaikat	Rakennetut	12			
	Yhteensä	12			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	1458 m ²
Tilavuus	4675 m ³
Paloluokka	P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	09.10.2018
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
- hulevesisuunnitelma

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelusta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennustyön aikaiseen hulevesien hallintaan. On esitettävä toimenpiteet, joilla varmistetaan, ettei rakennustyö aiheuta välillistäkään haittaa läheiselle Longinojan purolle.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

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

Päivitetty piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan maisema-arkkitehdille ennen töiden aloittamista.

Rakennustekniset lupamääräykset

Ennen rakentamista perustamistapalausuntoa on täydennettävä tontilla tehtävien pohjatutkimusten perusteella. Tonttien alueella on tehtävä lisäksi maaperän korroosio- ja sulfidimaiden tutkimus. Radonin esiintymismahdollisuus tulee ottaa huomioon suunnitteluratkaisuissa.

Hyväksyttävä kosteudenhallintasuunnitelma sekä paalutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan ennen töiden aloittamista viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 125 §, 135 §, 141 § ja 175 §

Päätöksen antaja

Aarno Alanko
arkkitehti
puh. 310 26474

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen 11.06.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 25.06.2019.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 26.06.2022 ja loppuunsaatettava viimeistään 26.06.2024. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

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

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

Käyttöönottoaminen

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