

12.03.2020

Lupayksikön 1 viranhaltijat ovat 12.3.2020 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 162-164

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 17.3.2020, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus 25-0644-20-D
LP-091-2020-00921

Hakija Asunto Oy Outo ja Kumpu

Rakennuspaikka Käpylä, 091-025-0868-0013
Ilmattarentie 13

Pinta-ala 1553 m²

Kaava 12350

Lainvoimaisuus 2018

Alueen käyttö AO/s Erillispientalojen korttelialue, jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään.

t90 Rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen mittakaavaltaan ja ulkoasuunsa ympäristöönsä sopivan talousrakennuksen. Talousrakennuksen tulee jäädä selvästi päärakennukselle alisteiseksi myös korkeudeltaan. Talousrakennukseen saa sijoittaa asuntotilaa, aputilaa ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa. Vähintään 10 k-m² rakennuksesta tulee varata varastokäyttöön tai vastaava varastotila tulee osoittaa asuinrakennuksesta.

Pääsuunnittelija Järvinen Kari Teemu
arkkitehti
Kari Järvinen ja Merja Nieminen, arkkitehdit Safa

Rakennustoimenpide Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos

Rakennusluvan 25-A-1091-90 mukaisesti ateljeekäyttöön rakennettu talousrakennus peruskorjataan ja muutetaan asuinrakennukseksi (0110).

Työtilaan rakennetaan kaksi asuinhuonetta sekä keitto- ja saniteetitilat. Rakennetaan viherhuone. Osa kellarista pysyttäytyy varastokäytöstä asemakaavaa noudattaen ja osaan kellaria rakennetaan saunaosasto.

Julkisivuaukotusta muutetaan. Naapuritontin rajan läheisyydessä olevan ulkoseinän ja räystään rakenteellista paloturvallisuutta parannetaan.

Kerrosala pysyttäytyy myönnetyn luvan ja lainvoiman saaneen asemakaavan mukaisena (90 k-m²). Ulkoseinärakennemuutosten seurauksena rakennuksen piiri kasvaa kerrosalan ylittymättä.

Rakennuksen korjaus- ja muutostöiden energiaselvitys on toimitettu.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavaan merkittyä rakennusalarajaa ylitetään tontin takaosan suuntaan 2,45 metrin verran osuudella, jonka leveys on 3,42 metriä. Rakennusalan pinta-alaa ylitetään 3,3 %. Kerrosalaa ei ylitetä.

Poikkeama on seurausta ulkoseinän rakenneratkaisusta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa poikkeamaan.

Palomuuuri korvataan EI60-luokan seinärakenteella. Naapuri on antanut suostumuksen ja asiasta laaditaan sopimus.

Poikkeamat on hyväksyttävästi perustellut ja todettavissa vähäisiksi.

Poikkeamat ovat hyväksyttävissä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	90			90

Hankkeen laajuus

Paloluokka P3

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksiin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- ikkunadetailit

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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

Aloituskokoukseen mennessä on naapurin suostumuksellaan hyväksymästä ulkoseinärakenteesta laadittava sopimus.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päätäjä Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324

Liitteet Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Rakennusoikeuslaskelma

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.03.2020, 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: 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.

Oikaisuvaatimuskielto on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskielto 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 31.03.2020.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 01.04.2023 ja loppuunsaatettava viimeistään 01.04.2025. 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	49-0447-20-A LP-091-2018-07003
Hakija	A-Kruunu Oy
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0273-0011 Pojamankatu 10
Kaava	12010
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	1751 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Päivilä-Kari Tiina arkkitehti Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla

Rakennetaan nelikerroksinen asuinkerrostalo korttelin 49273 tontille 11. Rakennus on toinen kahden rakennuksen taloyhtiöstä; toinen rakennus rakennetaan saman korttelin tontille 5 ja on käsitelty rakennusluvassa 49-448-20-A.

Rakennuksessa on kellarikerros ja 4 maanpäällistä kerrosta. Rakennuksessa on 25 asuntoa, joihin kulku on lämpimän osastoidun porrashuoneen ja erillisten luhtikäytävien kautta. Asunnot ovat ARA-korkotuettuja vuokra-asuntoja. Asemakaavan edellyttämä pesula on sijoitettu tontille 5 rakennettavaan taloon.

Muut yhteistilat jakautuvat seuraavasti rakennusten kesken. Tontilla 11 on kuivaushuone, lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarasto, irtaimistovarasto, väestönsuoja ja talosaunaosasto kattokerroksessa. Tontilla 5 sijaitsevat pesula ja kuivaushuone, yhteisterassillinen saunaosasto, jossa on kerhotila sekä polkupyörän huoltopiste ulkoiluvälinevarastossa. Rakennusten yhteistilat ovat molempien talojen asukkaiden käytettävissä. Rakennusten välillä on esteetön kulkureitti yhteispihan kautta.

Julkisivut ovat pääosin paikallamuurattua punasävyistä tiiltä. Pojamankadun suuntaan on tiililaattapintainen luhtikäytävän julkisi-

vu, jossa on teräslattakaiteet. Luhtikäytävää ei saa jälkikäteen lasittaa. Rakennuksessa on suojakivetty kumibitumikermipintainen tasakatto.

Asukkaiden autopaikat sijoitetaan korttelin 49272 tontille 2, joka on tontin 49273/11 käyttöön merkitty LPA-tontti. A-Kruunu on laatinut hankkeen autopaikoista erillisen selvityksen, jonka kaupungin liikennesuunnittelu ja alueryhmä ovat hyväksyneet. Autopaikkoja on kuusi (6), joista yksi (1) on varattu yhteiskäyttöautolle.

LPA-tontin rakennuslupa haetaan erikseen.

Kaikilla asunnoilla on oma sisäpihalle avautuva ulokeparveke. Myös neljännen kerroksen talosaunalla on parveke.

Asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat sijaitsevat rakennusten välissä olevalla korttelin yhteispihalla tontilla 13.

Tontin 59 polkupyöräpaikkaa sijoittuvat ulkoiluvälinevarastoon.

Rakennuksen väestösuoja on 100 henkilölle. Väestösuoja sijaitsee maantasokerroksessa ja sen rauhanajan käyttö on irtaimisto-varasto. Väestösuoja on yhteinen tontin 5 kanssa.

Hulevesien imeyttäminen tai viivytys ei ole tontilla mahdollista. Hulevedet johdetaan sadevesiputkien ja -kaivojen kautta kaupungin hulevesiverkostoon. Yhteispihan osalta pihasuunnittelija laatii erillisen hulevesisuunnitelman.

Korttelin yhteinen kierrätyshuone sijaitsee tontilla 13.

Yhteispihan rakentamisen aikana rakennukseen järjestetään tilapäinen pesula.

Toimitetut selvitykset:

- Hankeselostus
- Rakennusoikeuslaskelma ja -kaaviot
- ARA-selvitys
- Alueryhmän lausunto
- Määräaikainen sitoumus yhteiskäyttöautoihin
- Alustava yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Sitoumus liittymisestä yhteisjärjestelysopimukseen
- Paloviranomaisen ennakkoneuvottelumuistiot 3 kpl
- Teknillisen työryhmän lausunto luhtikäytävistä paloteknisesti
- Paloturvallisuuden riskiarvio R2

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1
- Rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarvio R1
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto liitteineen 5 kpl
- Pohjatutkimuskartta
- Liitoskohtalausunto
- Energiatodistus- ja selvitys B-luokka, E-luku 90, ilmavuotoluku (1,8)
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys ääniteknisestä toimivuudesta
- Alustava pihasuunnitelma
- Korttelin tasaus ja tulvareitit
- Yhteispihan pihasuunnitelma
- Väestönsuojailmoitus

Lisäselvitys

Hanketta on ohjattu Kruunuvuorenrannan alueryhmässä 12.2.2018 ja 25.4.2018.

Maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksen HEL 2018-007209 T 10 04 01 nojalla poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavaan merkitystä käyttötarkoituksesta, rakennusoi-keudesta, kellarikerroksessa sallitusta kerrosalaan laskettavasta alan määrästä sekä talosaunan sijoittamisesta ja autopaikkanor-mista.

Tässä hankkeessa jätetään poikkeamispäätöksen mukainen poikkeaminen autopaikkanormista hyödyntämättä. Toteutuva au-topaikkamäärä perustuu erilliseen autopaikkaselvitykseen.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahake-muksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuk-sia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta:

Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä, sosiaaliset/ valtion tu-kemat vuokra-asunnot 1 ap/130 k-m²/ on 16 ap.

Poikkeaminen: Autopaikkoja varataan tontin käyttöön 6 ap, joista 1 on yhteiskäyttöautolle.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista A-Kruunun laati-malla erillisselvityksellä, jossa autopaikkamäärän mitoitus perus-tuu 12/2015 hyväksytyyn Asuintonttien pysäköintipaikkojen las-kentaohjeeseen.

Asemakaavan mukaan autopaikat tulee sijoittaa AH-tontille 13 maanalaiseen autohalliin.

Poikkeaminen: Autopaikat sijoitetaan Pojamankadun LPA-tontille 49272/2, joka on merkitty asemakaavassa tontin 49273/11 käyttöön.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista tonttien 6 ja 10 kanssa yhteisen autohallin rakentamisen viivästyksellä sekä laaditulla erillisselvityksellä.

Poikkeaminen: Rakennus ylittää länsipäädyssä asemakaavan rakennusalueen rajan n. 90 mm perusteluna rakennuksen mitoittamisesta tiilimitoin. Samassa päädyssä on kaavan pakottama palo-osastointi naapuritontin suuntaan, johon poikkeamalla ei ole vaikutusta, sillä osastointi toteutetaan.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina tontin tarkoituksen mukaisen käytön kannalta ja vähäisinä poikkeuksina asemakaavasta. Poikkeamisia on puollettu Kruunuvuorenrannan alueryhmässä.

Rakennusoikeus

1750 k-m² asemakaavassa, 1300 (asumista) +450 pk (päiväkoti).

1751 k-m² poikkeamispäätöksessä

Lisäkerrosala 1

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1.5% rakennusoikeudesta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-korttelialueen ohjeelliselle tontille 49279/1. Mikäli tonttikohtainen kerhotila on alle 20 m²:n suuruinen, saa koko kerhotilan sijoittaa LPA-korttelialueelle.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

Kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20m² ylittävän tilan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enemmän kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		1743		1743
	lisäkerrosalaa 1		74		74
	lisäkerrosalaa 2		28		28
	MRL 115 §		216		216
Autopaikat	Yhteensä	6			
	Rakennetaan	6			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	81	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	2318 m ²
Tilavuus	7362 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	14.11.2019
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	18.11.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksiin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-selvitys
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- 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.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).

Työmaavaiheen kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Erityismenettelynä edellytetään rakennusfysikaalisen toimivuuden varmistamiseksi rakennusfysikaalisten suunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolinen tarkastus.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mah-

dolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.8, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksen luhtikäytäviä ei saa jälkikäteenkään lasittaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 § ja 150 b-c §:t

Päättäjä Anne Vähätalo
arkkitehti

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Poikkeamispäätös
Rakennusoikeuslaskelma
VSS-ilmoitus
Rasitesopimus
Hankesuunnitelma
Lausunto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.03.2020, 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: 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 31.03.2020.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 01.04.2023 ja loppuunsaatettava viimeistään 01.04.2025. 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	49-0518-20-A LP-091-2019-06648
Hakija	XXXXXXXX XXXXXXXX
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0180-0011 Kuilukaari 13
Pinta-ala	565 m ²
Kaava	11950
Lainvoimaisuus	2013
Sallittu kerrosala	180 m ²
Alueen käyttö	Erillispientalojen korttelialue (AO).
Pääsuunnittelija	Vainio-Reijonen Anna-Maarit arkkitehti Amark

Rakennustoimenpide Omakotitalon (0110) ja maalämpökaivon rakentaminen

Rinnetontille rakennetaan kellarillinen omakotitalo (käyttötarkoitussluokka 0110) ja rakennukseen kytketty talousrakennus. Tontille ei rakenneta autosuojaa.

Rakennuksen julkisivut ovat harmaanmustaa vaakapanelia ja vesikatteena on grafiitinharmaa rivisauma peltikate. Talousrakennuksen päällä on terassi.

Rakennuksen pääsisäänkäynti on esteetön.

Kiinteistöt 91-49-180-11 ja 91-49-180-8 ovat sopineet keskenään tonttien välisen rajan korkeusasemasta ja yhteisestä hulevesipainanteesta tonttien rajalla.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennussuunniteltu energiatehokkuusluokka on B. Kohteen lämmitysjärjestelmä perustuu maalämmön käyttöön, jota varten tontille porataan yksi lämpökaivo, kaivuluvan johtoselvitys JS2090130.

Rakennuspaikka ei ole melualueella.

Kuuleminen Hakija on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Ajoyhteys tontille siirretään tontin toiseen laitaan jyrkän avokallion sijainnista johtuen.

Tontin ajoyhteyden leveydeksi on määritelty 3 metriä. Suunnittelu-
ratkaisussa ajoyhteyden leveys on 4 metriä, perusteluna on, että
ajo kapeaan pihaan helpottuu.

Talousrakennus ei sijoitu asemakaavassa määrätyle rakennus-
alalle johtuen talousrakennuksen rakennusalalla olevasta avokal-
liosta. Talousrakennus sijoitetaan pohjakerroksen tasolle kohti-
suoraan rakennuksen päämassaa vasten rakennuksen pihan
puolelle. Talousrakennuksessa on tasakatto.

Rakennuksen korkeus on lounaissivulla 9,1 metriä, mutta raken-
nuksen keskikorkeus ei ylity.

Asuinrakennus ylittää rakennusalueen rajan noin 0,7 metriä koilli-
seen. Perusteluna tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Pihan puoleinen sisäänkäyntikatos/avoparveke ylittää rakennus-
alueen rajan noin 2,1 metrillä.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä eikä niistä aiheudu haittaa
ympäristölle tai naapureille.

Rakennusoikeus 180 m². Lisäksi autosuoja-, sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja enin-
tään 32 m².

Rakennusalan estämättä rakennukseen voidaan liittää kerros-
alaan kuulumatonta kuisti-, kasvihuone- tms. tilaa enintään 6 %
rakennusoikeudesta (11 m²).

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		179		179
talousrakennuskerros- alaa		31		31
Kuisti		10		10
MRL 115 §		16		16

Autopaikat	Yhteensä	2
	Rakennetaan	2

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	274 m ²
Tilavuus	865 m ²
Paloluokka	P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta.

Kantavat rakenteet R30.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	10.12.2019
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:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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

Säilytettävät puut pitää suojata rakentamisen aikana ja alkuperäinen maaston korkeusasema puiden lähellä pitää säilyä. Tontilla olevat katajat tulisi säilyttää ja mahdollisesti siirtää uuteen paikkaan.

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi. Ne liitetään kvv-suunnitelmiin, joissa esitetään lämpöpumpun edellyttämä laitetekniikka. Asiakirjojen perusteella rakennusvalvonta kirjallisesti ohjeistaa hankkeeseen ryhtyvää tarvittavista toimenpiteistä, joita poraustyössä on noudatettava terveellisyiden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

Reikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Maaston korkeusasemia ei saa muuttaa Kuilukaaren reunassa, kellarin maanalaisuus pitää toteutua suunnitelmien mukaisesti.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päättäjä

Pirjo Malm-Kastinen
lupa-arkkitehti
puh. 310 26411

Liitteet

Hakemus
Naapurin kuuleminen
Kerrosalaselvitys
Muu selventävä aineisto
Selvitys poikkeamisista
Selvitys rakennuksen keskikorkeuksista
Kaivuluvan johtoselvitys

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.03.2020, 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 rakennusluvasta 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 kohdista 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: 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 31.03.2020.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 01.04.2023 ja loppuunsaatettava viimeistään 01.04.2025. 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.