

04.08.2022

Lupayksikön 1 viranhaltijat ovat 04.08.2022 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 392-393

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 09.08.2022, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	28-1894-22-A LP-091-2022-03475
Hakija	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0063-0016 Patomäentie 4b
Pinta-ala	1214 m ²
Kaava	9309
Lainvoimaisuus	1987
Sallittu kerrosala	486 m ²
Rakennettu kerrosala	120 m ²
Alueen käyttö	Asuinpientalojen korttelialue, jossa asuntojen enimmäismäärä on viisi (AP5).
Pääsuunnittelija	Michael Pet Kim arkkitehti Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy

Rakennustoimenpide	<p>Rakennuksen purkaminen sekä kahden paritalon (käyttötarkoitusluokka 0111) ja teknisen tilarakennuksen rakentaminen</p> <p>Puretaan tontilla oleva vanha huonokuntoinen asuinrakennus. Asiassa kuultiin kaupunginmuseota, joka lausunnossaan pitää valitettavana jälleenrakennuskautta edustavan, pienimittakaavaisen huvilarakentamisen purkamista alueella.</p> <p>Rakennetaan loivalle rinnetontille kaksi kaksikerroksista paritaloa ja yksi yksikerroksinen tekninen tilarakennus. Rakennukset ovat puurakenteisia ja harjakattoisia. Julkisivut ovat lautaverhoiltuja ja vesikatteena on peltikate.</p> <p>Helsingin karttapalvelun liikennemelukartan mukaan tontti sijoittuu alueelle, jossa päiväaikainen liikennemelu on 45 - 60 dB. Asunto D ja asuntojen D ja C terassit sijoittuvat melualueelle 55 - 60 dB. Asuntojen D ja C terassit lasitetaan melulta suojatun ulko-oleskelun järjestämiseksi.</p>
---------------------------	---

Rakennusten esteettömien sisäänkäyntien toteuttamiseksi on suunniteltu nostinvaraukset, joiden katsotaan olevan riittävä järjestely maaston muodot ja korkeuserot huomioon ottaen.

Tontille sijoitetaan 6 autopaikkaa avopaikkoina.

Piha-alueen pintamateriaalit ovat liikennealueilla kivituhka ja muilla alueilla nurmi.

Pintavedet johdetaan rakennuksesta poispäin maastokallistuksiin. Nurmialueiden pintavedet imeytetään hajautetusti pihan rakennekerrosten välityksellä perusmaahan. Maanpinnat muotoillaan siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille tai katualueelle, tontin rajojen vieressä pintavesipainanteet. Ajopihan ja sisäänkäyntipihan sadevedet ohjataan maanpinnan kallistuksiin sadevesikaivoihin, joista ne johdetaan hulevesien imeytyskaivoon, josta ylivuoto hulevesiviemäriin. Vesikattojen sadevedet johdetaan jokaisesta syöksytorvesta sadevesijärjestelmällä hulevesien imeytyskaivoon, josta ylivuoto hulevesiviemäriin. Salaoja- ja perustusten kuivatusvedet johdetaan hulevesien imeytyskaivoon, josta ylivuoto hulevesiviemäriin.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Poikkeamiset perusteluineen

Poiketaan asemakaavasta ylittämällä rakennusoikeuden määrä teknisten tilojen osuudella. Perustelu: Rakennusoikeus ylittyy ainoastaan välttämättömien teknisten laitteiden vaatiman tilan verran, MRL 115 §.

Poiketaan asemakaavasta ylittämällä rakennusoikeuden määrä rakentaen ulkoseinät paksummaksi kuin 250 millimetriä. Perustelu: Lämpötaloudellisista syistä ulkoseinän 250 mm ylittävä osuus ylittää asemakaavan rakennusoikeuden määrän, MRL 115 §

Asuinrakennus 2:n korkeus ylittää asemakaavassa mainitun 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeuden (6,5 m) ollen 6,8 m. Perustelu: asuinrakennus on tavanomaisen korkuinen, ja se on suunniteltu tontin ja ympäristön kannalta luontevalle korolle. Rakennus on lisäksi porrastettu, mikä osaltaan madaltaa rakennusta verrattuna ei-porrastettuun ratkaisuun.

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

Rakennusoikeus Rakennusoikeus on annettu tonttitehokkuuslukuna $e=0.4$, joka vastaa 486 m² asuinkerrosalaa.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus asuinkerrosalaa	Käytetty 120	Uusi 484	Purku 120	Yhteensä 484
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		20		20
Autopaikat	Yhteensä	6			
	Rakennetaan	6			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	504 m ²
Tilavuus	1806 m ³
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 20.06.2022
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm 17.06.2022
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 13.06.2022
Lausunnon tulos ehdollinen

Lausunnon antaja	Purkamisluvat- ja ilmoitukset / KMO
Lausunto pvm	28.06.2022
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-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- 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.

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.

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

Asemakaavaan merkityn tontin rakennusalan sisällä olevat saadaan kaataa tulevan rakentamisen tieltä valmisteleвина töinä ilman lupaa. Säilytettävät puut pitää merkitä ennen valmisteleviin töihin ryhtymistä, suojata rakentamisen aikana ja alkuperäinen maaston korkeusasema puiden lähellä pitää säilyä.

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

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

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

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

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

Tarkennettu huleveden hallintasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan ennen siihen liittyvien työvaiheiden aloittamista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona, jos sellainen suunnitteluprosessin yhteydessä valmistellaan.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 127 §, 131 §, 133 §, 135 §, 139 § ja 175 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 §

sähköisesti allekirjoitettu, 04.08.2022

Päätäjä Lupayksikön 1 viranhaltijoiden päättämät asiat

Käsittelijä Pekka Niemonen
Lupa-arkkitehti

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Rakennusoikeuslaskelma
Naapurin kuuleminen
Naapurin huomautuskirje

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 09.08.2022, 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
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös 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: 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.

Helsingin rakennusvalvontataksan mukainen maksu tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla oikaisuvaatimus on hylätty, on 250 euroa. Maksuvelvollinen on oikaisuvaatimuksen tekijä ja maksu on oikaisuvaatimuskirjelmäkohtainen.

Viimeinen muutoksenhakupäivä on 23.08.2022.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 24.08.2025 ja loppuunsaatettava viimeistään 24.08.2027. 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.

TOIMENPIDELUPA

Tunnus	38-1891-22-C LP-091-2022-06519
Hakija	Asunto Oy Ormusmetsän-Salpa
Rakennuspaikka	Malmi, 091-038-0088-0011 Soidintie 8
Pinta-ala	4095 m ²
Kaava	8484
Lainvoimaisuus	1982
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue

Toimenpide Asuintontin toisen vaiheen autopaikkojen rakentamatta jättäminen

Haetaan lykkäystä asemakaavan mukaisten autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta seuraavaksi viideksi vuodeksi. Asemakaava edellyttää rakentamaan 60% autopaikoista kerralla ja sallii myöntää lopuille lykkäystä enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. Haetaan 5 vuoden jatkoa rakentamatta jättämiselle.

Perustelu lykkäykselle: Taloyhtiöllä on 26 autopaikkaa tällä hetkellä. Taloyhtiössä autopaikkoja on myönnetty useampia huoneistoja kohti. Yhdellä huoneistolla on jopa kolme pysäköintipaikkaa käytössä. Pysäköintipaikkoihin ei ole jonoa. Pysäköintipaikkojen lisärakentamiselle ei ole tarvetta.

Tämä lupahakemus on jatkoa aiemmalle luvalla 38-0786-16-C, LP-091-2017-05120, päiväys 20.6.2017.

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

Päätös Haettu lupa myönnetään seuraavin määräyksin:

Toisen vaiheen autopaikkojen rakentamiselle myönnetään lykkäystä 20.6.2027 saakka.

Lupa ei vaadi katselmuksia.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 a § ja 133 §

sähköisesti allekirjoitettu, 04.08.2022

Päätäjät Lupayksikön 1 viranhaltijoiden päättämät asiat

Käsittelijä Hannu Litovuo
arkkitehti
puh. 310 26345

Liitteet Valtakirja

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 09.08.2022, 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
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös 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: 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.

Helsingin rakennusvalvontataksan mukainen maksu tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla oikaisuvaatimus on hylätty, on 250 euroa. Maksuvelvollinen on oikaisuvaatimuksen tekijä ja maksu on oikaisuvaatimuskirjelmäkohtainen.

Viimeinen muutoksenhakupäivä on 23.08.2022.