

03.08.2021

Lupayksikön 2 viranhaltijat ovat 03.08.2021 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 589

Päätös annetaan julkisanon jälkeen 06.08.2021, jolloin päätöksen katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

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

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

RAKENNUSLUPA

Tunnus	7-2030-21-D LP-091-2020-11699
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Tähtitorninkatu 18
Rakennuspaikka	Ullanlinna, 091-007-0452-0021 Tähtitorninkatu 18
Pinta-ala	525 m ²
Kaava	12408
Lainvoimaisuus	2017
Sallittu kerrosala	1510 m ²
Rakennettu kerrosala	2691 m ²
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue

sr-1 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ovien sekä julkisivujen koristeaiheiden ja veistosten sekä niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli niitä joudutaan uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutusta vastaavasti rakennuksen arvoon ja ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Rakennuksen pihan puolen julkisivuun saa tehdä uusia, rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvia teräspinnakaideparvekkeita.

Arvokkaita sisätiloja ovat tontilla 452/20 porrashuone A ja B sekä tontilla 452/21 kirkkosali. Myös rakennuksen alkuperäiset tulisijat yksityiskohtineen tulee säilyttää.

Tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi.

Tilojen asuinkäyttöön palauttamisen yhteydessä autopaikkoja ei tarvitse osoittaa, mutta lupahakemukseen on liitettävä pysäköintiselvitys, joka sisältää laskennallisen pysäköintipaikkatarpeen ja miten paikat järjestetään.

RKY: Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki

Pääsuunnittelija

Siponen Pauli Juhani
arkkitehti
AVARRUS arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Osittainen käyttötarkoituksen muutos toimistotilasta asunnoiksi

Kantakaupungin umpikorttelissa sijaitsevaan, 1900-luvun alussa Suomen Lähetysseuran käyttöön suunnitellun rakennuksen 4. kerroksessa (ullakko) sijaitseviin seurakuntarakennuksen entisiin toimistotiloihin rakennetaan 3 asuntoa, joista 1 avautuu Tähtitorninkatu 16:n sisäpihalle, 1 Vuorimiehenkatu 17:n sisäpihalle ja 1 kadulle. Huoneistojen keskipinta-ala on 96,5 m². Asuntojen porashuoneena toimii Tähtitorninkatu 16:n hissillä varustettu B-rappu.

Muutoskorjaukset käsittävät uusia osastoivia rakenteita, vanhojen vahvistuksia, märkätiloja sekä keittotiloja vesi- ja viemäriiliytöineen, koneellista tulo-poistoilmanvaihdon muutosta sekä äänen- ja lämmöneristävyyden parannuksen.

Irtaimistovarastot sijoitetaan asuntojen sisäpuolelle. Ulkoiluväli-nevarasto ja jätehuolto osoitetaan Tähtitorninkadun puoleisen val-lihaudan sillan alta, joka on aiemmin palvellut samaa tarkoitusta.

Piha-alueina toimii Tähtitorninkatu 16:n piha-alueet.

Asuntoihin toteutetaan huoneistokohtainen tulo-poistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla.

Tontille ei sijoiteta autopaikkoja. Autopaikoitus hoidetaan asukas-pysäköintitunnuksin ympäröivien katujen varsilla ja/tai Tähtitorninkadun alla olevassa pysäköintiluolassa. Tonttiin rajoittuvan kadun varrella on toistakymmentä autopaikkaa. Polkupyöräpaikat sijoitetaan kadunpuoleiseen vallihautaan.

Sisäpihalle avautuvan asunnon ikkunat laajennetaan teräspinna-kaiteellisiksi ranskalaisiksi parvekkeiksi asemakaavan mukaisessa hengessä olevien parvekkeiden mukaisesti.

Kiinteistöstä on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Optiplan Oy).

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio on toimitettu. Sen mukaan hanke on katsottu riskitasoltaan alimpaan R1 (1-3) luokkaan kuuluvaksi.

Lupahakemuksen yhteydessä on toimitettu hankkeen kosteudenhallintaselvitys.

Kiinteistössä ei ole väestönsuojaa.

Hakijan ilmoittama korjausaste prosentti on 50 %.

Toimenpide ei muuta merkittäväällä tavalla historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta.

Lisäselvitys

Kiinteistö on aiemmin koostunut kahdesta toisissaan kiinni olevasta rakennuksesta Tähtitorninkatu 16 (valmistunut 1906) ja Tähtitorninkatu 18 (valmistunut 1900). Molemmat on suunnitellut arkkitehti K.A. Wrede.

Aiemmin asunnoiksi on muutettu Tähtitorninkatu 16 ja Tähtitorninkatu 18 itäinen osa.

Tähtitorninkatu 18 ja Tähtitorninkatu 16 tontti lohkottiin vuoden 2017 asemakaavassa 12408 siten, että osa Tähtitorninkatu 18:sta liittyi Tähtitorninkatu 16:een.

Tontin lohkomisen myötä Tähtitorninkatu 18:n tontti on merkitty asemakaavassa tunnuksella yk, jolla rakennuksen toinen ja kolmas kerros on kokonaisuudessaan osoitettava kirkkoa tai muita seurakunnallisia toimintoja varten.

Nyt muutetaan kolmeksi asunnoksi Tähtitorninkatu 18:n toimistotiloja ullakkokerroksesta. Asunnot muodostaa yhdessä alempien kerrosten kirkkosalin ja toimistotilojen kanssa oman kiinteistöyhtiön. Tähtitorninkatu 18:n alempiin kerroksiin jää edelleen Lähetysseuran tiloja: kirkkosali, toimistoja, koulutustiloja.

Kiinteistöllä (452-21) on rasitesopimukset Vuorimiehenkatu 17:n (452-18) kanssa koskien kulkuyhteyttä Vuorimiehenkadulle ja yhteistä palomuuria sekä taloteknillisiä järjestelyitä.

Kiinteistöllä on (452-21) on rasitesopimukset Tähtitorninkatu 16:n (254-20) kanssa koskien B-portaan ja hissien käyttöä, kulkuyhteyksiä, pihan käyttöä, palomuuria ja taloteknisiä järjestelyitä.

Kuuleminen

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

Hankkeen laajuus

Muutosalue 393 m²
Paloluokka palonkestävä

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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- purkamissuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- ikkuna- ja parvekedetaljit

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Aloituskokoukseen mennessä tulee esittää suojaus- ja purku-suunnitelma.

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

Rakennussuojelun vastuhenkilö hankkeessa on pääsuunnittelija, joka tarvittaessa neuvottelee kaupunginmuseon kanssa suojelun soveltamisesta.

Minkäänlaisia viranomaislupaa edellyttäviä rakennustöitä ei saa aloittaa ennen aloituskokousta, vastaavan mestarin hyväksyttämistä ja suojaus- ja purkusuunnitelman mukaisten suojaustoimenpiteiden toteuttamista.

Kuntotutkimuksen toimenpide-ehdotukset tulee korjaustyössä ottaa huomioon.

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 tilojen käyttöönottoa on varmistettava esimerkiksi ääneristysmittauksin uusien asuinhuoneistojen välinen sekä asuntojen ja alapuolisen kirkkosalin välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ($R'w > 55$ dB ja $L'n,w < 53$ dB).

Uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja vastaa siitä, että ranskalaisten parvekkeiden ikkunoiden/ovien valoaukot, kynnyskorkeudet yms. asiat eivät huonone muutostyön yhteydessä. Uusien ikkunaovien ja parvekkeiden kaiteiden detaljipiirustukset tulee toimittaa lupapisteeseen hyvissä ajoin ennen valmistuksen aloittamista.

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

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 § a-j, 118 §, 125 §, 133 § ja 135 §

sähköisesti allekirjoitettu, 03.08.2021

Päätäjänä Lupayksikön 2 viranhaltijoiden päättämät asiat

Käsittelijänä Mari Kastio
arkkitehti

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Energiaselvitys
Haitta-aineselvytys
Paloturvallisuussuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennushistoriallinen selvitys
Kerrosalaselvitys
Esteettömyysselvitys
Kerrosalalaskelma
Rasitesopimus
Turvallisuusselvitys
Äänitekninen selvitys
Hankesuunnitelma

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 06.08.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoi-
keus 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: 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 20.08.2021.

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

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 21.08.2024 ja loppuunsaatettava viimeistään 21.08.2026. 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.