

15.2.2018

Lupayksikön viranhaltijat ovat 15.2.2018 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 74-78

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 19.2.2018, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	30-0347-18-D LP-091-2017-09269
Hakija	As Oy Munkinpolku 3
Rakennuspaikka	Munkkiniemi, 091-030-0034-0003 Munkinpolku 3
Pinta-ala	1600 m ²
Kaava	2994
Lainvoimaisuus	1950
Sallittu kerrosala	1152 m ²
Rakennettu kerrosala	1170 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue (A)
Pääsuunnittelija	Lepistö Jouni Jaakko arkkitehti Rakennuttajakaari Oy

Rakennustoimenpide **Asuntoparvekkeiden uusiminen, kaidemuutos**

Vuonna 1956 rakennetun asuinkerrostalon asuntoparvekkeet uusitaan toimitettujen suunnitelmien mukaan ja luvan yhteydessä toimitetun parvekedetaljiirustuksen mukaiseksi.

Parvekkeiden betoniosat (laatat), teräskaitteet ja lasiseinäkkeet puretaan.

Kaiderakenteet muutetaan ja etupinta levytetään okranväriin käsitellyllä pieniaaltoisella pellillä. Teräsputkikaiteet ja käsijohteet maalataan vanhaan sävyyn okran väriin.

Olevien parvekkeiden lasiseinäkkeet uusitaan vain yhdessä keskimmaisessä parvekelinjassa, ja lasitus muutetaan pronssilasista läpikuultavaksi harmaaksi.

Rakentaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunki- tai ympäristökuvaan.

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

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

- aloittamisilmoitus
- rakennekatselmus
- loppukatselmus

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

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Pääsuunnittelija ja rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että ikkunoiden/ovien valoaukot, kynnyshkorkeudet yms. asiat eivät huonone muutostyön yhteydessä.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 d§, 125§, 133§, 135§

Päätäj

Markku Lehtinen
arkkitehti
puh. 310 26429

Liitteet

Valtakirja

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.02.2018, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
Siltasaarencatu 13
Helsinki 53

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

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

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. 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, oikaisunhakuoikeus 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 aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 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.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 06.03.2018.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 07.03.2021 ja loppuunsaatettava viimeistään 07.03.2023. 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 hakemuk-

sesta. 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	42-0224-18-B LP-091-2017-08067
Hakija	Förvaltningsaktiebolaget S Olsson Ab XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Rakennuspaikka	Kulosaari, 091-409-0001-0590 Bomansonintie 9
Pinta-ala	1445 m ²
Kaava	Asemakaava 11155
Lainvoimaisuus	2004
Sallittu kerrosala	433 m ²
Rakennettu kerrosala	186 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue (A). Tontin kadun puoleinen osa on kaavassa istutettava tontin tai alueen osa, jonka puusto on säilytettävä. Tontilla sijaitseva rakennus on suojeltu sr-2 -merkinnällä. Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai paikallishistoriallista arvoa. Muutos- ja korjaustyöt sekä lisärakentaminen ja tontin muu täydennysrakentaminen tulee toteuttaa rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. (sr-2)
Pääsuunnittelija	Huttunen Risto Kalevi arkkitehti

Rakennustoimenpide **Asuinpientalon laajentaminen ja aloittamisoikeus**

Tontille rakennetaan kivirakenteiseen pientaloon betoniharkkorakenteinen laajennusosa. Laajennus sijaitsee tontin eteläosassa ja se liittyy nykyiseen rakennukseen yläkerran lounaiskulmasta. Vanhaa rakennusta ja laajennusta yhdistää lasirakenteinen nivelo.

Julkisivupinnat rapataan vaaleaksi ja kivijalka on liuskekiveä kuten vanhassa rakennuksessa. Aumakatto on punaista kattotiiltä.

Rakennuksen sisäänkäyntiä ei ole suunniteltu esteettömäksi rakennuspaikan maaston muodot ja korkeuserot huomioon ottaen.

Rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Kuuleminen

Hakija on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritontin haltija (091-042-0025-0013) on esittänyt hakemuksesta ja/tai poikkeamisista seuraavan huomautuksen. Kolmen maisemaikkunan tekeminen heidän pihansa suuntaan vähentää yksityisyyttä ja heikentää pihan käytettävyyttä merkittävästi.

Vastineessaan rakennushankkeeseen ryhtyvä perustelee ratkaisua seuraavasti:

Laajennuksen naapuritontin suuntaan sijoittuvat ikkunat ovat yhteydessä käytävään eikä asuinhuoneeseen eivätkä siten merkittävästi vähennä naapurin yksityisyyttä.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Suunnitelma poikkeaa kaavasta vähimmäisetäisyys-vaatimuksen osalta tontin eteläpuoleisella rajalla. Suunniteltu laajennusosa sijaitsee 3 metriä rajasta kaavassa sallitun vähimmäisetäisyyden 4 metrin sijaan.

Perustelu poikkeamiselle on, että vanhan rakennuksen ja laajennuksen väliin saadaan näin riittävästi pihamaata.

Naapurikiinteistö (091-042-0025-0005) on antanut tähän suostumuksensa, mikä on luvan liitteenä.

Poikkeamista voidaan pitää perusteltuna ja hyväksyttävänä.

Rakennusoikeus

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 433 m² (e=0,3). Yhden rakennuksen enimmäiskerrosala on 320 m².

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennet.	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	186	63		249

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 63 m²
Tilavuus 240 m³
Paloluokka P3

Lausunnot

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 16.01.2018
Lausunnon tulos lausunto

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Pankkitakaus
Vakuus 4725 euroa
Vakuuden perusteet Perustusten rakentaminen ja rakennustöiden nopeuttaminen.

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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloittamisilmoitus
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille (091-042-0025-0013).

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki
117 §, 117 a - 117 i, 125 §, 133 §, 135 §, 144 § ja 175 §.

Päätätjä Johanna Backas
arkkitehti
p. 310 37286

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Naapurin suostumus
Aloittamisoikeushakemus
Hankesuunnitelma
Vastine

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.02.2018, 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, oikaisunhakuoikeus 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 aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 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.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 06.03.2018.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 07.03.2021 ja loppuunsaatettava viimeistään 07.03.2023. 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 hakemuk-

sesta. 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.

Käyttöönotto

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

RAKENNUSLUPA

Tunnus	49-0290-18-A LP-091-2017-08554
Hakija	As Oy Helsingin Sarvasto
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0112-0005 Sarvastonkaari 1a
Pinta-ala	888 m ²
Kaava	12076
Lainvoimaisuus	2012
Sallittu kerrosala	265 m ² Kaavatontti 49112/(5) muodostuu tontista 4.
Alueen käyttö	Rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen kortteli- alue (AP).
Pääsuunnittelija	Heikkilä Antti Valtteri arkkitehti

Rakennustoimenpide Paritalon, autokatoksen ja meluidan rakentaminen

Kaupungin vuokratontille rakennetaan kaksikerroksinen, puura-
kenteinen paritalo ja autosuoja. Lisäksi Jollaksentien varteen ra-
kennetaan meluaitaa.

Ulkoseinän verhoiluna vaakapuupanelointi ja harjakaton katteena
musta peltikate.

Rakennuksen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on
suunniteltu luiskavaraus, minkä katsotaan olevan riittävä järjestely
maaston muodot ja korkeuserot huomioon ottaen. Rakennuksen
1. kerros on suunniteltu mitoitukseltaan esteettömäksi.

Lupapäätöksen liitteenä on luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta,
jossa on sovittu viereisen kiinteistön 091-049-112-6 kanssa yh-
teiskäytössä olevista pihajärjestelyistä ja teknisistä asioista.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan raken-
nuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahake-
muksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdos-
ta. Kiinteistö 91-49-115-18 huomauttaa meluaidasta. He arvioivat,
että meluaita heijastaa liikenteen ääniä heidän kiinteistön suun-

taan. Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Vastineessaan hankkeeseen ryhtyvä kirjoittaa, että meluidan rakentaminen on tutkittu alueen asemakaavavaiheessa vuonna 2012. "Asemakaava edellyttää meluidan rakentamista. Koska asemakaava on lainvoimainen, ei siinä esitetystä meluntorjunnasta voi poiketa rakennuslupavaiheessa ilman perusteltua syytä."

Poikkeamiset perusteluineen

Tontilla on voimassa MRL:n 81 § 2 mom. 2 kohdan mukainen rakennuskielto, koska tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Poikkeamista rakennuskiellosta voidaan pitää MRL 175 §:n perusteella vähäisenä, koska tontin mittaus ja rekisteröinti ovat viireillä eikä kaupunkimittaus näe estettä rakennusluvan myöntämiselle.

Rakennuksen korkeus ylittää asemakaavassa sallitun 7,5 metrin korkeuden 0,4 metrillä. Jos korkeus lasketaan tulevasta maanpinnasta, maksimikorkeus ei ylity. Piha-alueen nosto on perusteltua, koska tulvimiskorkeus vaatii lattiakoroksi vähintään +3.20 m merenpinnasta.

Rakennus ylittää tontin sisäisen rakennusrajan 2,5 metriä kaakkoon päin ja 0,2 metriä lounaaseen päin. Hakija perustelee poikkeamista asuntopuunnittelun kannalta järkevän runkosyvyyden ja ulkoarkkitehtuurin saavuttamisella.

Kaavan mukaan julkisivupintaa ei saa jakaa listoilla laajoihin erivärisiin tai eriaineisiin osiin. Rakennuksen sisäänvedot (parvekkeet, terassit) ovat erivärisiä kuin pääväri. Perusteluna, että terassien kuultoväriytyminen on hillitympi asunnon sisätiloihin näkyvänä julkisivuosana ja antaa ilmettä kokonaisuuteen.

Poiketaan asemakaavan määräämistä likimääräisistä pihan korkeusasemista. Poikkeamat johtuvat mm. tulvakorkeuden määrittämisestä lattiakorosta.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

Rakennusoikeus

265 m² Asunnon ulkopuoliset varasto-, väestönsuoja-, jäte-, huolto- sekä kiinteistöhoitotilat, enintään 12 % kerrosalasta (31 m²).

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Ra- ken- net.	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		265		265
	autosuoja- ja varastoti- laa		37		37
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		9		9
Autopaikat	Yhteensä	4			
	Rakennetaan	4			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	311 m ²
Tilavuus	880 m ³
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 7.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 5.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	29.12.2017
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	25.01.2018
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	07.02.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	04.01.2018
Lausunnon tulos	lausunto

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
- 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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

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

Lopullinen yhteisjärjestelysopimus pitää olla allekirjoitettuna ja kaupungin hyväksymä ennen käyttöönottoa, ja se pitää ottaa pit-

käaikaisen vuokrasopimuksen liitteeksi.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille.
Kiinteistö 91-49-115-18, Kivisaarentie 3, 00960 Helsinki.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 125 §, 133 §,
135 §, ja 175 §
Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 5
§.

Päätätjä Pirjo Malm-Kastinen
lupa-arkkitehti
puh. 310 26411

Liitteet Hakemus
Naapurin kuuleminen
Naapurin huomautuskirje
Luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta
Vastine naapurin huomautukseen

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.02.2018, 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, oikaisunhakuoikeus 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 aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 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.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 06.03.2018.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 07.03.2021 ja loppuunsaatettava viimeistään 07.03.2023. 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 hakemuk-

sesta. 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	49-0291-18-A LP-091-2017-08553
Hakija	As Oy Helsingin Sarvasto
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0112-0006 Sarvastonkaari 1b
Pinta-ala	2324 m ²
Kaava	12076
Lainvoimaisuus	2012
Sallittu kerrosala	1065 m ² Kaavatontti 49112/(6) muodostuu tontista 4.
Alueen käyttö	Rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen kortteli- alue (AP).
Pääsuunnittelija	Heikkilä Antti Valtteri arkkitehti

Rakennustoimenpide **Kahden asuintalon, meluidan ja aidan rakentaminen**

Kaupungin vuokratontille rakennetaan kaksi puurakenteista rivitaloa. Lisäksi Jollaksentien varteen rakennetaan meluaitaa ja auto-paikkojen yhteyteen tukimuurit sekä suoja-aidat. Uusia asuntoja 10 kpl.

Ulkoseinän verhoiluna vaakapuupanelointi ja harjakaton katteena musta peltikate.

Rakennuksen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on suunniteltu luiskavaraus, minkä katsotaan olevan riittävä järjestely maaston muodot ja korkeuserot huomioon ottaen. Rakennuksen 1. kerros on suunniteltu mitoitukseltaan esteettömäksi.

Lupapäätöksen liitteenä on luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta, jossa on sovittu viereisen kiinteistön 091-049-112-5 kanssa yhteiskäytössä olevista pihajärjestelyistä ja teknisistä asioista.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on C.

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Kiinteistö 91-49-115-18 huomauttaa meluaidasta. He arvioivat,

että meluaita heijastaa liikenteen ääniä heidän kiinteistön suuntaan. Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Vastineessaan hankkeeseen ryhtyvä kirjoittaa, että meluidan rakentaminen on tutkittu alueen asemakaavavaiheessa vuonna 2012. "Asemakaava edellyttää meluidan rakentamista. Koska asemakaava on lainvoimainen, ei siinä esitetystä meluntorjunnasta voi poiketa rakennuslupavaiheessa ilman perusteltua syytä."

Poikkeamiset perusteluineen

Tontilla on voimassa MRL:n 81 § 2 mom. 2 kohdan mukainen rakennuskielto, koska tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Poikkeamista rakennuskiellosta voidaan pitää MRL 175 §:n perusteella vähäisenä, koska tontin mittaus ja rekisteröinti ovat viireillä eikä kaupunkimittaus näe estettä rakennusluvan myöntämiselle.

Rakennuksen korkeus ylittää asemakaavassa sallitun 7,5 metrin korkeuden 0,6-0,9 metrillä. Jos korkeus lasketaan tulevasta maanpinnasta, maksimikorkeus ei ylity. Piha-alueen nosto on perusteltua, koska tulvimiskorkeus vaatii lattiakoroksi vähintään +3.20 m merenpinnasta.

Rakennus A ylittää 0,2 metrillä tontin sisäisen rakennusrajan lounaaseen päin ja rakennus B ylittää 0,2 metrillä länteen päin. Haki esittää perusteluna asutosuunnittelun kannalta järkevän runkosyvyyden ja ulkoarkkitehtuurin saavuttaminen.

Kaavan mukaan julkisivupintaa ei saa jakaa listoilla laajoihin erivärisiin tai eriaineisiin osiin. Rakennuksen sisäänvedot (parvekkeet, terassit) ovat erivärisiä kuin pääväri. Perusteluina, että terassien kuultoväri on hillitympi asunnon sisätiloihin näkyvänä julkisivuosana ja antaa ilmettä kokonaisuuteen.

Poiketaan asemakaavan määräämistä likimääräisistä pihan korkeusasemista. Poikkeamat johtuvat mm. tulvakorkeuden määrittämisestä lattiakorosta.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

Rakennusoikeus

1065 m²

Asunnon ulkopuoliset varasto-, väestönsuoja-, jäte-, huolto- sekä kiinteistöhoitotilat, enintään 12 % kerrosalasta (128 m²).

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Ra- ken- net.	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		1065		1065
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		26		26
	lisäkerrosalaa		53		53
Autopaikat	Yhteensä	14			
	Rakennetaan	14			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	1144 m ²
Tilavuus	3750 m ³
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 7.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 5.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	29.12.2017
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	25.01.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	07.02.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	04.01.2018
Lausunnon tulos	lausunto

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
- 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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

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

Lopullinen yhteisjärjestelysopimus pitää olla allekirjoitettuna ja kaupungin hyväksymä ennen käyttöönottoa, ja se pitää ottaa pit-

käaikaisen vuokrasopimuksen liitteeksi.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 125 §, 133 §, 135 §, ja 175 §
Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 5 §.

Päätäjä

Pirjo Malm-Kastinen
lupa-arkkitehti
puh. 310 26411

Liitteet

Hakemus
Naapurin kuuleminen
Luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta
Vastine naapurikuulemiseen

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.02.2018, 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, oikaisunhakuoikeus 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 aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 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.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 06.03.2018.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 07.03.2021 ja loppuunsaatettava viimeistään 07.03.2023. 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 hakemuk-

sesta. 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	49-0348-18-A LP-091-2018-00216
Hakija	XXXXXXXX
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0122-0004 Kaljaasitie 7
Pinta-ala	2095 m ²
Kaava	8280
Lainvoimaisuus	1982
Sallittu kerrosala	419 m ²
Rakennettu kerrosala	427 m ²
Alueen käyttö	Erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue (AO).
Pääsuunnittelija	Paasi Sami-Petteri arkkitehti Arktsto Sami Paasi

Rakennustoimenpide **Varaston purkaminen, pientalon ja lämpökaivon rakentaminen**

Hallinnanjakosopimuksella jaetulle rinnetontille (osa 2) rakennetaan kaksikerroksinen kellarillinen pientalo ja erillinen autosuoja/varastorakennus. Rakennuspaikalla (osa 1) on 1990-luvulla rakennettu asuintalo.

Perutaan rakennuslupa 49-1654-14-A.

Rakennuspaikalta puretaan vanha talousrakennus (valmistunut 1994). Kaupunkisuunnitteluvirastolla ja kaupunginmuseolla ei ole ollut huomauttamista purkamisen johdosta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottaminen kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ei ole tarpeen.

Uudisrakennuksen julkisivuverhouksena on rappaus ja vesikatteena bitumikermi.

Uudisrakennuksen sisäänkäynti ei ole esteetön tontin maaston muodoista ja korkeuseroista johtuen.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Kohteen lämmitysjärjestelmä perustuu maalämmön käyttöön, jota varten tontille porataan yksi lämpökaivo.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on kuullut yhtä naapuria ja hakija on kuullut muut naapurit vähäisen poikkeamisen johdosta.

Naapurit tonteilta 49124/5 ja 49123/1 esittävät, että louhintatöiden ajaksi naapurikiinteistöihin on asennettava tärinäanturit mahdollisten vaurioiden toteamiseksi. Lisäksi muistutetaan louhintatyön vaikutuksista kallioon paalutetuille rakennuksille.

Naapuri tontilta 49123/1 esittää, että kulku puistoalueelle on pidettävä esteettömänä.

Aloituskokouksessa tullaan käymään läpi työmaavaiheen tekniset ratkaisut. Vastineessaan pääsuunnittelija ilmoittaa, että louhintaurakoitsija suorittaa ennen louhintatöitä asianmukaiset katselmuksukset ja rakenteiden dokumentoinnit. Kulkuyhteys Kaljaasitieltä puistoon säilytetään rakentamisen ajan rajaamalla työmaa-alue aidalla puiston suuntaan.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudeksi on määrätty 7 metriä. Rakennuksen julkisivu on korkeimmasta kohdastaan 9,6 metriä korkea, mutta tästä n. 2 metriä sijaitsee vanhan maanpinnan alapuolella. Rinteessä sijaitsevan uudisrakennuksen keksikorkeus on 6,8 metriä.

Poikkeaminen on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

Rakennusoikeus

e=0,2 (419 m²)

Lisäksi saa rakentaa autosuojia 20 m²/asunto, varasto, huolto- ja askartelutiloja enintään 15 m²/asunto sekä kasvihuoneita enintään 20 m²/asunto.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennet.	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	244	160		404
autosuoja- ja varastotilaa	63	35	13	85

15.02.2018

§ 78

33

	kasvihuone		6	6
	Ulkoseinän 250 mm ylit.		14	14
Autopaikat	Rakennetut	3		
	Yhteensä	5		
	Rakennetaan	2		

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	280 m ²
Tilavuus	891 m ³
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 7.
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 5.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	16.01.2018
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm	18.01.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	29.01.2018
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

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 rakennus-

valvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä 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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 terveellisuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Lupapäätös toimitetaan tiedoksi tonteille 49124/5 (Kaljaasitie 8c) ja 49123/1 (Kaljaasitie 3).

Sovelletut oikeusohjeet

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

Päätätjä Pirjo Malm-Kastinen
lupa-arkkitehti
puh. 310 26411

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Hallinnanjakosopimus
Kaivuluvan johtoselvitys
Vastine naapurikuulemiseen

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.02.2018, 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, oikaisunhakuoikeus 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 aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,
00530 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.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 06.03.2018.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 07.03.2021 ja loppuunsaatettava viimeistään 07.03.2023. 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 hakemuk-

sesta. 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.