

20.06.2019

Rakennusvalvontapäällikkö on 20.06.2019 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 15-16

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 25.06.2019, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	31-1052-19-A LP-091-2017-09431
Hakija	Asunto Oy Helsingin Karikukko
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-031-0074-0013 Lauttasaarenmäki 2
Pinta-ala	1547 m ²
Kaava	11931
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	4296 m ²
Alueen käyttö	AK VII/VIII Asuinkerrostalojen korttelialue.
Pääsuunnittelija	Michael Pet Kim arkkitehti Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy

Rakennustoimenpide Seitsemän-/kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennuspaikka sijaitsee Lauttasaarentien ja Lauttasaarenmäen risteyksessä Myllykallion jyrkässä pohjoisrinteessä. Paikasta avautuu merinäkyvä yli Länsiväylän. Asunto Oy Helsingin Karikukko on neljän tontin muodostaman kokonaisuuden viimeisenä rakennettava tontti.

Rakennuspaikan asemakaava 11931 on hyväksytty 31.1.2011. Asemakaavamääräyksiä täydentämään on laadittu Lauttasaarenmäki rakennustapaohje ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2011:6).

Pohjaratkaisu

Rinteeseen sijoittuvan rakennuksen alin taso on osin kellaria osin, kerrosta. Porrastuvana rakennus on enimmillään kahdeksankerroksinen. Rakennuksessa on kaksi porraslamellia. Rakennus rakennetaan kiinni tontin 12 asuinrakennukseen. Kellarissa on teknisiä tiloja, varastotiloja sekä asukkaiden yhteistiloja. Kellarissa sijaitsee suoja-alaltaan 116,0 m²:n kokoinen S1-luokan väestönsuoja. Tämän tontin rakennusta varten suoja-alaa toteutetaan 85,9 m² (114 henkilölle). Suojassa on lisäksi rasitteena tonttia 12 varten (Asunto Oy Helsingin Pikkutylli) väestönsuojatilaa 38 henkilölle. Ensimmäisessä kerroksessa on viisi liiketilaa sekä varasto-, yhteis- ja teknistä tilaa. Yhteis- ja varastotilaa on lisäksi toisessa kerroksessa (Lauttasaarenmäen puolella ensimmäinen kerros). Asunnot sijoittuvat 2.- 9.kerrokseen (päällekkäisten kerrosten lukumäärä on kaavan mu-

kaisesti kahdeksan).

Asuntojen lukumäärä on 43. Huoneistojen keskipinta-ala on 80 m² (asemakaavan vaatimus omistusasunnoille 75 m²). Kuudennen ja seitsemännen kerroksen Lauttasaarentien puoleisissa asunnoissa on viherhuoneet (2 kpl).

Ylimmässä, kahdeksannessa kerroksessa sijaitsee asuntojen lisäksi talosauna.

Julkisivut

Pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea kolmikerrosrappaus (taitetunvalkoinen / beige). Ikkunakenttiin liittyvät julkisivupinnan sisennykset ovat harmaata rappausta. Tehosteena on käytetty ylemmissä kerroksissa ja parvekkeiden taustaseinissä puuverhousta. Maantaan liittyvä julkisivu rakennuksen ulkokehällä on tummanharmaata graniittilaattaa muodostaen rakennuksen jalustan.

Tontin käyttö ja pelastustie

Korttelin 31074 tonteilla on yhteinen pihatila yhteisine leikki- ja oleskelualueineen. Yhteispiha toimii myös pelastusreitinä (tällä tontilla yksi nostopaikka). Loput nostopaikat sijaitsevat Lauttasaarenmäen ja Lauttasaarentien katualueilla.

Hulevedet

Osa hulevesistä suotautuu kasvillisuuden käyttöön maaperään ja loput johdetaan viivytysrakenteen kautta yleiseen hulevesiverkostoon hulevesisuunnitelman mukaan.

Autopaikat / polkupyöräpaikat

Rakennuksen autopaikat sijaitsevat korttelin autohallissa, Paikoista 32 kpl sijoittuu tontille 11 (As Oy Helsingin Koskikara) ja 7 kpl tontille 3 (As Oy Helsingin Luhtahuitti). Paikoista 2 kpl on liikkumisesteisille osoitettuja.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus on 136 pp, joista 102 pp (75 %) on sijoitettava sisätiloihin. Sisäpaikoista 46 kpl on omassa rakennuksessa ja 56 kpl rasitteena tontin 11 rakennuksessa. Ulkopaikat (34 pp) ovat omalla tontilla.

Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Rasitesopimuksella sovitaan yhteisjärjestelyistä mm. autopaikkojen, leikki- ja oleskelualueiden, kulkuteiden (jalankulku, pelastus- ja huoltoajo, saattoliikenne), sekä porrashuoneiden, kerho- ja saunatilojen sekä väestönsuojien käytöstä. Lisäksi sovitaan liiketilojen yhteisestä jätehuollosta, yhteisistä rakenteista tontin rajalla sekä palomuurin poisjättämisestä tonttien väliseltä rajalta.

Erityisselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja -toteutuksen perusteet

- Kosteudenhallintaselvitys
- Liikennemeluselvitys
- Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselvitys
- Luettelo poikkeamisista asemakaavasta
- Kaupparekisteriote
- Lainhuutotodistus
- Valtakirja, 2 kpl
- Sopimus yhteisjärjestelyistä
- Naapurin kuuleminen
- Tonttijakokartta
- Liitoskohtalausunto
- Rakennusoikeuslaskelma / pinta-alataulukko ja kaaviot
- Selvitys väestönsuojatiloista
- Väestönsuojailmoitus
- Palotekninen suunnitelma, pelastusviranomaisen 18.4.2019 leimaama
- Palotekninen suunnitelma / liitteet
- Pinnantasaussuunnitelma
- Pihasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Korttelijulkisivukooste
- Esittelymateriaali
- Pääpiirustuskooste

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 29.4.2019. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Hakija on kuullut lisäksi kahta naapuria (kiinteistöt 30174-3 ja 30174-12) uudestaan 28.5.2019. Kuulemisen liitteenä oli täydennetty poikkeamisluettelo. Naapureilla ei ole huomauttamista poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Rakennusrungosta ulkonevat parvekkeet

Kaavamääräys: " Rakennusrungosta ulkonevat parvekkeet tulee toteuttaa ripustettuina." Suunnitelmassa pääosa ulkonevista parvekkeista ja kaikki kadunpuoleiset ulokeparvekkeet ovat asemakaavan mukaisesti rakennusrungosta ripustettuja. Sisäpihalla neljä ulokeparvekelinjaa on tuettu maasta seinämällä tai pilarilla.

Hakijan perustelu: Rakenteellisista syistä vierekkäiset toisissaan kiinni olevat parvekkeet toteutetaan maasta tuettuina keskellä olevalla seinämällä. Kyseiset parvekkeet vastaavat ilmeeltään julkisivusta ripustettuja parvekkeita. Vastaava poikkeama on luvitettu / toteutettu korttelin kolmella rakennetulla tai rakenteilla olevalla tontilla.

Ääntä eristävä sivukäytävä

Osalla rakennusalan luoteissivua on kaavamerkintä b-a ja sitä koskeva määräys: " Rajan osa, jolle rakennuksessa tulee sijoittaa ääntä eristävä sivukäytävä ". Suunnitelmassa kyseiseen kohtaan ei toteuteta sivukäytävää.

Hakijan perustelu: Sivukäytävä olisi epätarkoituksenmukainen pohjaratkaisun kannalta. Kyseiselle kohdalle on sijoitettu normaali porrashuone. Julkisivun ääneneristävyys huoneistojen suuntaan täyttyy ilman sivukäytäväratkaisua.

Autopaikkojen lukumäärä

Kaavamääräys:

Asunnot: 1 ap /100 k-m2, toimistot (liiketilat) 1ap / 120 k-m2 (yhteensä 43 ap).

Hanketta varten toteutetaan 32 ap rasiitteena tonttien 31-74-3 ja 31-74-11 pysäköintihalleihin.

Hakijan perustelu: Hankkeen autopaikkamäärän toteuttamisessa noudatetaan Helsingin kaupungin asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta: Lauttasaari 1 ap / 135 k-m2 (yhteensä 32 ap). Saman ohjeen mukaan on luvitettu / toteutettu viereisten tonttien 31074-3 (As Oy Luhtahuitti) ja 31074-12 (As Oy Pikkutylli) autopaikkamäärät.

Harraste- ja kokoontumistilojen määrä

Kaavamääräys: "Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, kuitenkin vähintään 20 m2".

Harraste- ja kokoontumistilat toteutetaan koko korttelissa yhteiskäyttöisinä yhteensä 166,0 m2 (0.85 % asemakaavaan merkitystä korttelin kerrosalasta 19470k-m2).

Hakijan perustelu: Korttelin kaikki kerhotilat ovat korttelin kaikkien yhtiöiden asukkaiden yhteiskäytössä, jolloin kerhotiloja voidaan toteuttaa monipuolisesti ja riittävästi eri kokoisina erilaisiin asukaskäyttöihin.

Pesula- ja kuivaustilojen määrä

Kaavamääräys: "Asukkaiden käyttöön on rakennettava yksi talopesula ja 6 m2 kuivaustiloja alkavaa 20 asuntoa kohti". Kyseisessä kohteessa (43 asuntoa) määräys edellyttää toteutettavan kolme talopesulaa ja 18 m2 kuivaustilaa.

Hankkeessa on yksi suurella kuivauskaapilla varustettu pesula ja molemmissa porrashuo-

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarenkatu 13
Helsinki 53

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

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

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

neissa kuivaushuone (5,5 m² + 4,5 m²).

Hakijan perustelu: Tämä ns. citypesularatkaisu on hyväksytty ja toteutettu riittävänä korttelin kahdessa toteutetussa/ ja yhdessä rakenteilla olevassa hankkeessa.

Kerrosuku, porrastumien likimääräiset rajat ja rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema

Tontin lounaissivun Lauttasaarenmäen suuntainen porraskerros G on kokonaisuudessaan kahdeksankerroksinen. Asemakaavassa kahdeksankerroksisen ja seitsemänkerroksisen likimääräinen raja on kyseisen lamellin keskivaiheilla. Kaava on näin ollen edellyttänyt kerrosluvun vaihtumisen Lauttasaarenmäen suuntaisella rakennusalalla. Ylin sallittu + 40.3 räystäskorkeus jatkuu suunnitelmassa pidemmälle kuin kaavakartassa on esitetty.

Hakijan perustelu: Suunnittelussa on tavoiteltu massoittelemisen selkeyttä ja tasapainoa ja toimivaa julkisivu- ja pohjaratkaisua. Lisäksi ratkaisua perustellaan kerrosluvun rajan likimääräisyydellä.

Tontin rakennusalan luoteissivulla kohdassa, jossa porraskerros G vaihtuu F:ksi, kerrosuku on asemakaavan salliman seitsemän sijaan kahdeksan. Sen sijaan Lauttasaarentien puoleisessa päässä rakennusala suunnitelma on vain seitsemänkerroksinen kaavan salliman kahdeksan kerroksen sijaan. Rinteeseen sijoittuvassa rakennuksessa kerrokset ovat muodostuneet hiukan toisin kuin asemakaavassa on ajateltu muodostuvan.

Hakijan perustelu: Suunnittelussa on tavoiteltu massoittelemisen selkeyttä ja tasapainoa ja toimivaa julkisivu- ja pohjaratkaisua. Lisäksi ratkaisua perustellaan kerrosluvun rajan likimääräisyydellä.

Ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja monitoimitila

Lauttasaarenmäen suuntaisella rakennusalalla on asemakaavamerkintä sa, joka määrittää rakennusalan osan, jossa ylimpään kerrokseen on rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön. Suunnitelma poikkeaa asemakaavasta siten, että ylimpään kerrokseen rakennetaan pelkkä saunaosasto ilman monikäyttötilaa monikäyttötilan (kerhotila) sijoituksessa rakennuksen kellariin.

Hakijan perustelu: Korttelin kaikki monitoimitilat (kerhotilat) ja myös saunat ovat korttelin kaikkien yhtiöiden asukkaiden yhteiskäytössä. Näitä tiloja on toteutettuina korttelissa monipuolisesti ja riittävästi eri kokoisina erilaisiin asukaskäyttöihin.

Kaavoittaja on kannanotossaan puoltanut suunnitelmaa poikkeuksineen todeten suunnitelman mukaisen maaston nousuja mukailevan porrastuksen rakennusmassassa toteuttavan asemakaavan massoittelemisen ideaa. Asemakaavassa merkityt ylimmät räystäskorot eivät myöskään kokonaisuudessaan ylitä.

Kaavoittaja huomauttaa kuitenkin, että korttelin korkeimmalle kohdalle asemakaavamääräyksissä ja asemakaavan viitesuunnitelmassa esitetty taloyhtiön saunaosasto on lupavaiheessa valitettavasti surkastunut mitättömän ahtaaksi ja huonosti suunnitelluksi talosaunaksi, josta puuttuu monitoimitila, ulkoviivitelutila eikä merinäköalamahdollisuutta ole

hyödynnetty. Tältä osin suunnitelma on heikko.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

Rakennusoikeus 4296

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (tonttijakokartan mukainen)

AK-korttelialueella (tontit 31-74-11, 31-74-12 ja 31-74-13) tulee rakennusten katutasoon Lauttasaarentien puolelle sijoittaa liike- ja julkisen lähipalvelun tiloja vähintään 800 m². Tontin 31-74-13 osuudeksi jää 213 m².

Lisärakennusoikeus 1

Kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavassa 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 enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Lisärakennusoikeus 2

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat sekä vähintään:

- yksi talopesula alkavaa 20 asuntoa kohti
- kuivaustiloja 6 m² alkavaa 20 asuntoa kohti
- yksi talosauna alkavaa 20 saunatonta asuntoa kohti
- harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta kuitenkin vähintään 20 m².

Edellä mainitut tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisärakennusoikeus 3

Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4083		4083
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		324		324
	lisäkerrosalaa 1		81		81
	lisäkerrosalaa 2		122		122
	lisäkerrosalaa 3		26		26
	liiketilaa		213		213
Autopaikat	Rakennetut	32			
	Kiinteistön ulkopuoliset	32			
	Yhteensä	32			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulko-
---------------	--------	--------------------------	------------	-------------------

puolella

S1 116 1 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5173 m²
Tilavuus 16398 m³
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaavoittajan kannanotto
Lausunto pvm 10.06.2019
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 01.03.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)
Lausunto pvm 03.05.2019
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Päätös Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavien 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
- 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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

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

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

Mikäli liiketilaan toteutetaan ravintola-/kahvilatila tai kuntosali on käyttötarkoituksen muutokselle haettava rakennuslupa.

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

Lämpöhäviöiden taseuslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat yhteisjärjestelyt/ rasitteet mm. autopaikkojen ja yhteistilojen käytöstä ja niiden mukaiset järjestelyt on oltava käytävissä tarpeellisilta osin.

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarekatu 13
Helsinki 53

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

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

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g sekä i ja j §,
120 d ja e §, 121 §, 122 § ja 122 a §, 133 §, 135 §, 153 §, 158 § ja 175 §

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Päivi Teerikangas
arkkitehti

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.06.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoikeus 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, oikaisuvaatimusoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkisanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki

Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 09.07.2019.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 10.07.2022 ja loppuunsaatettava viimeistään 10.07.2024. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

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

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

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

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus 49-1336-19-S

LP-091-2019-03328

Hakija As Oy Kärjensivu, c/o Aora Isännöinti Oy

Rakennuspaikka Laajasalo, 091-049-0229-0020
Puuskaniementie 46

Kaava 12195

Lainvoimaisuus 2014

Alueen käyttö sr-1: Rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Jos alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistöiden mukaisesti. Vain korjauskelvottomat rakennusosat saa uusida. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä yhtenäisen suunnitelman pohjalta. Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää asiantuntijanlaaditun rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää kaupunginmuseon lausunto.

AP/s: Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Alue, jolla on maisemallisia, kaupunkikuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja, jotka on säilytettävä. Tontilla oleva kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja uusia siten että puuston maisemakuvallinen arvo säilyy. Uudisrakennukset, sekä niiden pihat, ulko-oleskelualueet ja kulkureitit on sovitettava maastoon ja puustoon louhintaa, täyttöä ja isokokoisten puiden kaatamista välttämällä. Istutukset ja välttämättömät maastotyöt on suoritettava korkeatasoisesti alueen luonteeseen ja arvoon soveltuvalla tavalla. Pihan avokalliot tulee pääosin säilyttää. Tontilla 49229/20 etupihojen alkuperäiset piharakenteet kuten etupihan betonilaattakäytävät tulee säilyttää ja kunnostaa.

Rakennustoimenpide Poikkeaminen asemakaavan suojelumääräyksestä

Arkkitehti Viljo Revellin suunnittelema As. Oy Kärjensivu (1954) edustaa modernistisella muotokielellään Revellin varhaista arkkitehtuuria. Rivitalo sijaitsee meren äärellä viuhkamaisesti mahdollistaen maksimaaliset näköalat jokaisesta asunnosta. Kohde perustuu asuntoratkaisuun, jossa asuintilat sijoittuvat kokonaan rakennuksen toiseen kerrokseen. Asuntojen pohjakerroksessa sijaitsivat autotallit sekä asunnon muut aputilat.

Julkisivujen yksityiskohdat on huolellisesti suunniteltu materiaaleja, värejä ja reliefivaikutelmaa hyödyntäen. Meren puolella toisen kerroksen julkisivut ovat kauttaaltaan lasia, kun taas pohjakerroksen julkisivu on ollut alun perin luonteeltaan umpinaisempi, teak-laudoituksella päällystetty. Alkuperäinen julkisivujäsentely on säilynyt pohjakerroksen osalta vain asunnossa no 6.

Poikkeamista haetaan rakennuksen suojelua koskevasta asemakaavamääräyksestä. Hakemus koskee rivitalon asuntoa no 6. Merenpuoleisen julkisivun alkuperäinen teak-seinä korvataan ikkunaseinällä. Rakennushistoriaselvitys ja dokumentointi ko. alkuperäisestä seinästä on tehty.

Rakennukselle tullaan erillisellä hakemuksella hakemaan muutoslupaa.

Hakija perustelee poikkeamista seuraavilla syillä:

Ikkunapinta-alaa lisätään maantasokerroksessa, jotta siihen toteutettaviin asuintiloihin saadaan luonnonvaloa.

Nyt haettavat muutokset tehdään muissa yhtiön huoneistoissa jo toteutetun mukaisesti. Yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen tulisi nämä ikkunamuutokset voida toteuttaa.

Eryyisenä perusteluna julkisivumuutoksille on, että ikkunat asennetaan alkuperäisiin karmeihin.

Rakennusvalvonta on 23.5.2019 pyytänyt poikkeamissuunnitelmista Helsingin kaupunginmuseolta lausuntoa 5.6.2019 mennessä. Koska lausuntoa ei ole 12.6.2019 mennessä saatu, on katsottu, että poikkeamispäätöstä voidaan tehdä ilman lausuntoa.

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

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunginmuseo
Lausunto pvm	12.06.2019
Lausunnon tulos	ei lausuntoa

Päätös Haettu poikkeaminen asemakaavan suojelumääräyksestä sr-1, myönnetään edellä esitetyllä tavalla ja seuraavin ehdoin:

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna, jona aikana päätöstä vastaavalle toimenpiteelle on haettava lupa.

Päätösote lähetetään tiedoksi Helsingin kaupunginmuseolle.

Päätöksen perustelut Hakija on esittänyt erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 193 §

Käsittelijä Johanna Nordman

Rakennusvalvontapäällikkö

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Asemakaavaote
Perustelut kaavasta poikkeamiselle
Rakennushistoriaselvitys
Yhdistelmäpiirros

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.06.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Valitusosoitus Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus 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 asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, 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 valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, 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.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
(PL 120, 00521 Helsinki)
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

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

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 25.07.2019.

Luvan voimassaoloaika

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Jatkotoimenpiteet Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

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 aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,

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

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 08.07.2019.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 09.07.2022 ja loppuunsaatettava viimeistään 09.07.2024. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

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

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

Käyttöönottaminen

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

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarencatu 13
Helsinki 53

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

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

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi