

19.12.2019

Rakennusvalvontapäällikkö on 19.12.2019 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 37-40

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 27.12.2019, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	3-3201-19-A LP-091-2019-08226
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, RYA, ROH
Rakennuspaikka	Kaartinkaupunki, 091-003-9906-0101 Lyypekinlaituri
Kaava	Asemakaava 480
Lainvoimaisuus	1895
Alueen käyttö	Laiturialue. Lainvoimaisessa asemakaavassa (1895) ei alueelle ole osoitettu rakennusala eikä rakennusoikeutta.
Pääsuunnittelija	Palva Jussi Kustaa arkkitehti Verstas Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Tilapäinen paviljonkirakennus (05 Liikenteen rakennukset)

Lyypekinlaiturille esitetään sijoitettavaksi rakennettavan yhteysaluslaiturin läheisyyteen tilapäinen puurakenteinen paviljonkirakennus palvelemaan joka toinen vuosi Vallisaarella järjestettävän nykytaidetahtuman näyttelyvieraita.

Rakennus on esivalmisteinen katosmainen rakenne, jonka katto on myös tarkoitettu oleskelualueeksi. Rakennukseen ei muodostu sisätilaa. Paviljonkirakennukseen integroidaan viereinen city-wc, jota laajennetaan tarvittavassa laajuudessa. Hakijan tarkoitus on pystyttää rakennus keväällä ja purkaa tapahtuman päätyttyä samana syksynä. Toimenpide on tarkoitus toistaa vuosina 2022 ja 2024. Wc-osa on tarkoitus pitää paikallaan yhtäjaksoisesti 5 vuotta 2020-2024.

Rakennus liitetään olemassa olevaan vesi- ja viemäriliittymään pintaliitoksella.

Esteettömyys on suunnitelmassa huomioitu.

Paviljonkirakennus perustetaan olevan asfalttipinnan päälle. Pohjarakennesuunnittelijan lausunto on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä.

Pelastuslaitoksen tarkastama paloturvallisuussuunnitelma on toimitettu lupahakemuksen yhteydessä.

Rakennuslupaa haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:ään nojautuen viideksi vuodeksi.

Hakija anoo lupaa aloittaa aikataulusyistä rakennustyöt ennen valitusajan umpeutumista.

Kaupunkikuvatyöryhmä pitää suunnitelmaa laadukkaana tilapäiseksi rakennukseksi. Työryhmä sekä asemakaavoittaja puoltavat rakennuslupan myöntämistä kun laiturialue muilta osin siistitään (mm. tilapäiset saniteettitilat poistetaan).

Lisäselvitys

Kaupungin taidemuseo järjestää kesällä 2020 Helsingin Vallisaaressa ensimmäisen kansainvälisen nykytaidetapahtuman Helsinki Biennaalin. Biennaali on tulevaisuudessa tarkoitus järjestää joka toinen kesä, ainakin aluksi Vallisaaressa.

Taidetapahtuma antaa uudenlaisen syyn tutustua sotilaskäytöstä siviilikäyttöön vuonna 2016 siirrettyyn Vallisaareen. Biennaaliin odotetaan kesä-syyskuun välisenä aikana noin 300 000 kävijää.

Biennaalin yhteysaluslaiturit tullaan sijoittamaan Hakaniemeen sekä Lyypekin laiturille Kolera-altaan eteläpuolelle.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennukselle ei asemakaavassa ole osoitettu rakennusalaakaan eikä rakennusoikeutta. Poikkeaman perusteena on hankkeen tilapäisyys.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalaa		187		187

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	187 m ²
Tilavuus	374 m ²

Paloluokka	P3
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji	Kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n annetaan lupa rakennustyön aloittamiseen valitusaikana.

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:

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

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

Tilapäinen rakennus tulee poistaa ja rakennuspaikka ennallistaa viimeistään 18.12.2024 mennessä.

Alueen siistiminen tulee suorittaa viipymättä, jos paviljonki poistetaan varastoitavaksi joka toinen vuosi toistuvan biennaalitapah-tuman välisiksi ajoiksi.

Lopullinen loppukatselmus tulee tilata vasta kun rakennus on pu-
rettu ja rakennuspaikka ennallistettu.

Laiturirakenteiden kestävyydestä tulee esittää pohjarakenne-
suunnittelijan lausunto aloituskokouksessa.

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

Kattopintojen viimeistelystä kulkualueeksi sekä kaideratkaisuista
tulee toimittaa erityissuunnitelma ennen ko. töihin ryhtymistä.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa
työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mah-
dolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä
rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteut-
tamista.

Paviljongin ympäristö tulee siistiä (mm. tilapäiset saniteettitilat
poistaa) ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117§, 117a-117i§, 125§, 135§, 144§,
171§, 173§ ja 176§.

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Hannu Havas
arkkitehti
puh. 310 26348

Liitteet Hakemus
Naapurin kuuleminen
Perustamistapalausunto
Palotekninen suunnitelma
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.12.2019, jolloin sen
katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimus oikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisuvaatimus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 10.01.2020.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 11.01.2023 ja loppuunsaatettava viimeistään 11.01.2025. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

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

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

Käyttöönottoaminen

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

RAKENNUSLUPA

Tunnus	17-3083-19-A LP-091-2019-08179
Hakija	SRV Rakennus Oy
Rakennuspaikka	Pasila, 091-017-0028-0003 Kellosilta 8b
Pinta-ala	751 m ²
Kaava	12391
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	4090 m ²
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Jaakkola Hannu Tapani arkkitehti Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Rakennuspaikka sijaitsee Itä-Pasilassa. Asuinkerrostalotontille rakennetaan yhdeksänkerroksinen kerrostalo (käyttötarkoituusluokka 0121). Korttelikohtainen maanalainen paikoitushalli sijoittuu osin myös tälle tontille.

Rakennuspaikalta puretaan (purkulupa 17092819P) vuonna 1976 valmistunut kuusikerroksinen toimistotalo.

Samanaikaisesti on vireillä viereisen tontin 2 rakennuslupahakemus asuinkerrostalon rakentamiseksi (tunnus LP-091-2019-05441). Myös viereiset tontit 2 ja 4 eli koko kortteli on saman rakennuttajan hallinnassa.

Pohjaratkaisu

Asuinhuoneistoja rakennetaan 83 kpl. Huoneistojen keskipinta-ala 38 h-m². Asunnot ovat vuokra-asuntoja. Kerhotila ja kolme talosaunaa sekä kattoterassi rakennetaan seitsemänteen kerrokseen. Ulkoiluvälinevarastoja rakennetaan ensimmäiseen kerrokseen. Muut varastotilat rakennetaan kellarikerrokseen. Yhteistilat ovat korttelialueen asukkaiden yhteiskäytössä. Pihakannen alapuolella on autopaikoitustilat, jotka sijoittuvat purettavan rakennuksen kellarikaivantoon; kaivantoa ei louhita syvemmäksi. Kellaritilojen ajo-yhteydet sijoittuvat tontille 4.

Junailijankujan varressa on kaksi liiketilaa.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin valkobetonia. Ensimmäisessä kerroksessa ja mm. parvekkeilla on täydentäviä julkisivumateriaaleja, kuten puupintaa, graafista betonia. Rakennuksessa on viherkatto.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan vaatimuksen mukaisesti tontin asunnoille on 29 autopaikkaa, joista yksi on liikkumisesteisten autopaikka. Autopaikat sijaitsevat korttelin autohallissa.

Asemakaavan mukaisesti asunnoille on ulkoiluvälinevarastoissa 136 polkupyöräpaikkaa. Lisäksi pihalla on korttelin yhteiskäyttöisiä pyöräpaikkoja.

Väestönsuojatilat sijoittuvat Itä-Pasilan yhteiseen kallioväestönsuojaan.

Tontilla ei ole mahdollista imeyttää hulevesiä maaperään eikä rakentaa maanalaista hulevesien viivytysjärjestelmää, koska rakennukset rakennetaan olemassa olevaan, purettavaa rakennusta varten aikanaan louhittuun kalliokaivantoon ja kellarikerrokset kattavat koko tontin pinta-alan. Hulevesien kokonaisvirtaamaa on pyritty pienentämään viherkatto- ja piharatkaisulla.

Eriyisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalinen riskiarvio
Paloturvallisuuden riskiarvio
Palotekninen suunnitelma
Perustamistapalausunto
Alustava hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Energiaselvitys (energiatehokkuusluokka B)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus
Naapurin kuuleminen
Alustava yhteisjärjestelysopimus

Lausunnot

Hanketta on käsitelty Pasilan alueryhmän kokouksissa 23.8.2019 ja 14.11.2018. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt hanketta kokouksissa 18.11.2019 ja 2.12.2019. Työryhmä puoltaa ehdollisessa lausunnossaan suunnitelmien hyväksymistä. Lausunnon ehdon mukaisesti maantasokerroksen julkisivumateriaaleja on tarkistettu.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut naapureille hakemuksen viireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusoikeuden ylittyy 1.0 k-m². Perusteluna ylitykselle on runkorakenteen sovittaminen toiminnalliseen mitoitukseen.

Tontin 2 vastaisella rajalla 7-9. kerroksessa ulkoseinärakenne ulottuu 0,3 m tontin rajan yli 9,0 m:n matkalla. Tontin 4 vastaisella rajalla 1-9. kerroksessa ulkoseinärakenne ulottuu 0,25 m tontin rajan yli 2,0 m:n matkalla. Perusteluna on tontinrajan seinärakenteiden sovittaminen naapurirakennusten kesken toiminnallisesti ja rakenneteknisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.

Asumisviihtyisyyden parantamiseksi pohjoisjulkisivulla parvekkeet ylittävät tontin sisäisen rakennusalan rajan 2,0 m. Rakennusjärjestys sallii 1,2 m ylityksen.

Alueryhmä ja alueen kaavoittaja alueryhmän jäsenenä puoltavat edellä mainittujen vähäisten poikkeamisten hyväksymistä.

Rakennusoikeus

4090 k-m²

Kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana tulee rakentaa vähintään 250 k-m² liike- tai palvelutilaa Junailijankujan puolelle (tonteille 2 ja 3).

Lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:
1. Varastoja, huoltotiloja ja yhteistiloja

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3984		3984
kerrosalan ylitys /MRL 115§		230		230
lisäkerrosalaa 1		332		332

19.12.2019

§ 38

12

	liiketilaa		107	107
Autopaikat	Yhteensä	29		
	Rakennetaan	29		
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	5534 m ²			
Tilavuus	18230 m ²			
Paloluokka	P1			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto			
Lausunto pvm	22.10.2019			
Lausunnon tulos	lausunto			

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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

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

Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöterveysyksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Rakentamisessa tulee noudattaa HSY:n ohjetta: "Ohjeita vesi- huoltoon liittyvien kunnallisteknisten tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta". Olemassa olevan tunneliliitoksen tulpapausratkaisu on hyväksyttävä HSY:llä.

Ennen katu- tai puistoalueille ulottuvien töiden aloittamista tulee olla olemassa katutyöluja tai muu vastaava viranomaishyväksyntä tehtäville töille. Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Ennen korttelin piha-alueen kantavien rakenteiden rakentamiseen ryhtymistä tulee toimittaa täsmennetty piha- ja istutussuunnitelma. Viimeistään samassa yhteydessä tulee toimittaa myös viherkatto-suunnitelma paloturvallisuusmäärittelyineen.

Lämpöhäviöiden taseaselkennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Ennen julkisivujen rakentamiseen ryhtymistä tulee toimittaa täsmennetyt suunnitelmat maantasokerroksen julkisivun graafisen betonin osuuden kuvioinnista ja laajuudesta.

Mikäli työmaavaiheessa käy ilmi, että viereisten tonttien rakentaminen viivästyy oleellisesti, tulee toimittaa suunnitelma piha-alueen järjestelyistä ja kaupunkikuvallisista ratkaisuista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa katualueille sijoitettujen pelastusauton paikkojen toimivuus.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat, 29 ap. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

Autopaikkojen, kulkuyhteyksien, yhteistilojen ja muiden rakentamisen edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys on varmistettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 §, 171 § ja 175 §

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Hannu Litovuo
arkkitehti
puh. 310 26345

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.12.2019, 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 rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisuvaatimus on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 10.01.2020.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 11.01.2023 ja loppuunsaatettava viimeistään 11.01.2025. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

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

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

Käyttöönottoaminen

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

RAKENNUSLUPA

Tunnus	20-3078-19-A LP-091-2019-07979
Hakija	SRV Rakennus Oy
Rakennuspaikka	Länsisatama, 091-020-0007-0021 Välimerenkatu 1
Pinta-ala	1398 m ²
Kaava	12246
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	6200 m ²
Alueen käyttö	KL-1, Hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Huhtamies Matti Juhani arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Hotellirakennuksen (0320) rakentaminen

Jätkäsaareen, "Wood Cityn" asemakaava-alueen viimeisenä kohteena rakennetaan 8-kerroksinen pääosin puurakenteinen hotelli-rakennus (käyttötarkoitukseluokka 0320).

Rakennuksen kellari ja ensimmäinen kerros sekä porras- ja hissi-kuilut ovat betonirakenteisia ja majoituskerrokset puuelementtirakenteisia. Välipohjat ovat delta-palkkien kannattamia CLT-laattoja ja pilarit LVL-rakenteisia. Välipohjat varustetaan 200 mm korkealla asennuslattialla.

Hotellin ilmanvaihto toteutetaan koneellisena ja varustetaan lämmöntalteenotolla. IV-konehuone sijaitsee rakennuksen katolla.

Pohjaratkaisu

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan hotellin vastaanotto- ja asiakaspalvelutiloja, 190-paikkainen aamiaisravintola keittiöineen sekä 60-paikkainen aulabaari. Hotellin 195 majoitus-huonetta rakennetaan rakennuksen 2.-8. kerrokseen. Huoneiden ikkunat ovat irtopainikkein avattavissa.

Kellaritasolle rakennetaan rakennuksen aputiloja sekä 167-paikkainen väestönsuoja. Rakennus liittyy alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mitä täydennetään ravintolatoiminnan kohdekohtaisella jätetilalla.

Julkisivut

Rakennuksen 2.-8.kerrosten julkisivuissa käytetään puurunkoisia elementtejä, jotka verhoillaan pystysuuntaisilla Accoya- puupaneeleilla. Ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat pääasiassa lasia ja palosuojakäsiteltyä Accoya-paneelia. Ensimmäisen kerroksen katossa on ulos kadulle näkyvä aaltoileva puu-alakatto, kuten vierisessä toimistotalossa. IV-konehuone verhotaan hopeanharmaalla alumiinipintaisella komposiittilevyllä.

Esteettömyys

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Hotellihuoneista 10 kpl (5,1 %) on esteettömiä. Kaavan edellyttämä liikkumisesteisille varattu autopaikka sijaitsee korttelin pysäköintilaitoksessa.

Tontin käyttö ja hulevedet

Korttelin piha-alue toteutetaan pihasuunnitelman ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti yhtenä kokonaisuutena. Pinnantasaus-suunnitelman mukaan pihojen hulevedet puretaan ilman viivytystä kaupungin hulevesiviemäriin ja edelleen mereen Jätkäsaarenlaiturin suuntaan.

Pysäköinti

Korttelin autopaikat on sijoitettu nimeämättöminä tontille 20 rakennettuun 170-paikkaiseen pysäköintilaitokseen, jonne on ajoyhteys Laivapojankadun kautta. Hotellitoimintaa varten ei asemakaavassa ole erikseen edellytetty autopaikkoja. Edellä mainittu liikkumisesteisten autopaikka tulee kuitenkin rakentaa. Polkupyöräpaikkoja on sijoitettu katualueelle 22 kpl ja pihalle 18 kpl.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

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

Hakemuksen liitteenä on toimitettu selvitys korttelin 2007 tonttien 18, 20 ja 21 välille perustettavista rasitteista.

Eritysselvityksiä

- perustamistapalausunto
- rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
- LVI-järjestelmäkuvaus
- energiaselvitys- ja todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3
- paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- äänitekniset selvitykset
- kosteudenhallintaselvitykset
- hulevesiselvitys pinnantasaussuunnitelmassa

Muita päätökseen liittyviä asiakirjoja

- hankekuvaus, jossa kerrosalaselvitys ja esteettömyys selvitys
- selvitys matkapuhelinverkon kuuluvuudesta
- Kaupunkikuvatyöryhmän (KKT) lausunto
- Teknisen työryhmän (TTR) lausunto
- naapureiden kuuleminen
- selvitys perustettavista rasitteista

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

1) Hotellin kerrosala 6408 m2 ylittää kaavan salliman kerrosalan 208 m2, mikä on 3,3 % rakennusoikeudesta.

Hakija perustelee poikkeamista valitun puisen rakennejärjestelmän oletettua suuremmalla tilantarpeella, mikä puolestaan on vaikuttanut hotellihuoneiden toimivaan mitoittamiseen. Lisäksi hakija pyytää ottamaan huomioon, että KL-1 korttelialueella kerrosalan ylitys on kokonaisuudessaan 259 m2, mikä on 1,4% kaava-alueen rakennusoikeudesta 19000 m2.

2) Rakennuksen korkeus mitattuna julkisivun ja räystäään leikkauslinjaan on 28,97 m ja yläpohjan lämmöneristeen alapintaan 28,1 m paloasetuksen (848/2017) edellyttäessä P2-luokan majoitusrakennukselle enintään 28 metrin korkeutta.

Hakija perustelee poikkeamista teknillisen työryhmän lausunnolla (05.09.2019). Lausunnon mukaan kyseisessä tapauksessa korkeuspoikkeamalla ei ole vaikutusta paloturvallisuuden kannalta, koska kohteen paloteknisen suunnitelman perusteella voidaan rakennuksen turvallisuustason katsoa kokonaisuutena olevan riittävä.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus 6200 kerrosalaneliometriä

<m300 Luku osoittaa kerrosalaneliometreinä, kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Yli 250 mm ylittävät ulkoseinän osat ja yli 200 mm paksut huoneistoa rajaavan väliseinän osat sekä väestönsuojan ja taloteknisten järjestelmien edellyttämät kuilut, hormit tai yleisiin tiloihin avautuvat tekniset tilat (Laki MRL:n muuttamisesta 812/2017/115 §).

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		570		570
kerrosalaa		6408		6408

Autopaikat Rakennetut 1
Kiinteistön ulkopuoliset 1
Yhteensä 1

Väestönsuojat Luokka Suojatila m² Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella
S1 128 1 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 7920 m²
Tilavuus 28415 m²
Paloluokka P2

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 10.10.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 10.10.2019
Lausunnon tulos lausunto

Päätös Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 k §:n mukaisesti vahvistetaan enimmäiskäyttäjämääräksi aamiaisravintola-alueella 190 henkilöä ja aulabaarisa 60 henkilöä.

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- julkisivun yksityiskohdat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
 - sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Esirakentamisessa, rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon liikennetärinä ja sen torjuntatarve. Täri-
nän-, meluntorjunnan sekä ilmanlaadun varmistavien teknisten ratkaisujen toimivuus tulee osoittaa suunnitelmiin ja tarkistaa rakentamisen yhteydessä mittauksin.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on otettava yhteys Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin sekä kaupungin maa- ja kallioperäyksikköön.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle rakennusvalvonnan aloituskokous. Aloituskokouksen pitämisestä tulee ennakkotieto toimittaa myös Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle ja kaupungin ympäristöpalvelulle.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää kosteudenhallintasuunnitelma sekä työmaa-aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

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

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 d §:n mukaisina erityismenettelyn toimenpiteinä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus rakennusfysikaalisille ja kosteudenhallintasuunnitelmille sekä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus rakennustyön rakennusfysikaalisten ja kosteudenhallintasuunnitelmien mukaisesta toteutuksesta.

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 d §:n mukaisina erityismenettelyn toimenpiteinä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus kantavien ja jäykistävien rakenteiden sekä julkisivun rakennus suunnitelmille ja MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus kantaville ja jäykistäville sekä julkisivurakenteille niiden suunnitelmien mukaisesta toteutuksesta.

Ravintolakeittiön suunnitelma on täydennettävä pääpiirustuksiin rakennusaikaisena muutoksena.

Katujulkisivujen ulkoverhouksesta on esitettävä rakennuspaikalla julkisivumalli ennen julkisivun laajempaa toteutusta. Tilaisuuteen on rakennusvalvonnasta kutsuttava tarkastusinsinööri ja arkkitehti.

Ellei pitkäaikaisesta vuokrasopimuksesta muuta johdu, on ennen rakennuksen käyttöönottoa muodostettava rasiteselvityksen mukaiset ja muut tarvittavat rasitteet hotellitontin 21 ja naapuritonttien 18 ja 20 välille.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pääpiirustusten mukaista aamiaisravintolan ja aulabaarin enimmäishenkilömäärää (190+60) koskeva ilmoitus kiinnitettävä näkyvälle paikalle aulatiiloihin.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 121 §, 133 §, 135 §, 150 b-d § ja 175 §

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Pirkka Hellman
arkkitehti
puh. 310 26340

Liitteet Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Hankesuunnitelma

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.12.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimus oikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisuvaatimus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 10.01.2020.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 11.01.2023 ja loppuunsaatettava viimeistään 11.01.2025. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

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

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

Käyttöönottoaminen

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

Postiosoite

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

RAKENNUSLUPA

Tunnus	49-3031-19-A LP-091-2019-03438
Hakija	NAL Asunnot Oy
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0274-0005 Haakoninlahdenkatu 7
Pinta-ala	1383 m ²
Kaava	12010
Lainvoimaisuus	2011
Sallittu kerrosala	4300 m ²
Alueen käyttö	Eryityisasumisen korttelialue AKS
Pääsuunnittelija	Saarinen Ulla-Maija Tellervo arkkitehti

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) ja maalämpökaivojen rakentaminen

Rakennetaan 5-kerroksinen nuorisoasumiseen tarkoitettu asuinkerrostalo osana asuinkorttelia 49274 sekä 10 kpl lämpökaivoa.

Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja 109 asuntoa. Ensimmäisessä kerroksessa on kerhotila, pesula ja kuivaushuone, asunto-ohjaajan toimisto sekä lastenvaunuväestö. Viidennessä kerroksessa on kaksi saunaosastoa. Ulkoiluväline- ja irtaimistovarastot sekä toinen kuivaushuone ja tekniset tilat sijaitsevat kellarissa. IV-konehuone sijaitsee ylimmässä kerroksessa. Tontilla 49274-11 olevan pysäköintihallin sisäänajo ja hätäpoistumisreitit kulkevat rakennuksen kautta.

Korttelin tontin 3 rakennukselle on haettu rakennuslupa (49-1848-19-A) sekä tontin 9 rakennukselle (49-1541-19-A) ja tontin 10 rakennukselle (49-1540-19-A). Myös korttelin autohallille on haettu rakennuslupa (49-1086-19-A).

Rakennusta palveleva jätteenputkikeräysjärjestelmän tilat sijoitetaan tontin pohjoispäähän.

Väestösuoja 115 henkilölle sijaitsee kellarissa.

Julkisivut ovat pääosin tiilipintaisia.

Asukkaiden autopaikat 14 kpl sijaitsevat viereisellä LPA-tontilla 49-273-7.

Hulevesien viivytys omalla tontilla ei onnistu, koska tontilla ei ole tilaa imeytykseen eikä viivytykseen.

Piha-alueella sijaitsevat asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikki-paikat. Tontin polkupyöräpaikat 131 kpl sijaitsevat kellarissa ja pi-ha-alueella.

Toimitetut selvitykset:

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R2 (1-3)

Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)

Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma

Kosteudenhallintaselvitys

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Energiaselvitykset liitteineen B (2018), ilmavuotoluku 1,0

Väestönsuojasuunnitelma

Alustava pihasuunnitelma

Kerrosalalaskelma

Vesi- ja viemäriiitoslausunto

Kaivuluvan johtoselvitys

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 15.2.2018 ja 27.3.2018.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahake-muksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdos-ta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaava: "Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyt-tää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ylin kerros tulee rakentaa toi-selta sivultaan pääosin samaan julkisivulinjaan kuin alemmat ker-rokset ja olla samaa julkisivumateriaalia kuin alemmat kerrokset.

Toiselta sivultaan ylin kerros tulee olla pääosin vähintään 2,5 m sisäänvedetty julkisivulinjasta, mutta osittain samassa julkisivulinjassa kuin alemmat kerrokset ja sen tulee poiketa julkisivumateriaaliltaan alemmista kerroksista. Rakennuksen ylimpään kerrokseen liittyvälle edellisen kerroksen katolle on rakennettava kattoterasseja. Kattoterasseille saa rakentaa katoksia ja pergoloita."

Poikkeama: Tontin Haakoninlahdenkadun varrella olevan osan kerrosluku on asemakaavassa V (2/3). Tällä osalla rakennuksen viidennen kerroksen ala on kuitenkin pääosin käytetty kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Julkisivulinja ja -materiaalit jatkuvat yhtenäisinä ylimpään kerrokseen asti kummallakin sivulla. Rakennuksessa ei ole kattoterasseja. Turumankadun puoleinen osa rakennusta on kaavan mukaisesti nelikerroksinen.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista nuorisoasumisella, tasapuolisuudella, turvallisuusriskillä, pelastusajoneuvon toiminnan mahdollistamisella sekä kerrosalojen hyödyntämisellä.

Asemakaava: "Katualueen puoleiset parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä."

Poikkeama: Turumankadun puoleisella julkisivulla on ulokeparvekkeita.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista ulokeparvekkeilta avautuvilla näkymillä.

Asemakaava: "Asuinrakennusten Koirasaarentien, Haakoninlahdenkadun ja Saaristolaivastonkadun puoleisten parvekkeiden tulee olla lasitettuja parvekkeiden viihtyisyyden ja käytettävyyden parantamiseksi."

Poikkeama: Haakoninlahdenkadun puoleiset sisäänvedetyt parvekkeet ovat lasittamattomia.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista julkisivukäsittelyn yhtenäisyydellä ja tasapuolisuudella.

Asemakaavan mukaan autopaikkojen määrä erityisasumisen korttelialueella on 1 ap/200 k-m². Määräyksen mukainen autopaikkamäärä on 22 ap.

Poikkeama: Toteutetaan 14 autopaikkaa, jotka sijoitetaan maan-
 tasoon Turumankadun varrella sijaitsevalle LPA-tontille 49273/7.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista asukasprofiililla ja
 tulevilla hyvillä joukkoliikenneyhteyksillä. Liikennesuunnittelija
 puoltaa ratkaisua.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina tontin tarkoituksen mu-
 kaisen käytön kannalta ja vähäisinä poikkeuksina asemakaavas-
 ta. Poikkeamisia on käsitelty alueryhmässä, jossa ne todettu vä-
 häisiksi.

Rakennusoikeus 4300 m²

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa ra-
 kentaa
 - lisäkerrosala 1: porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan edellyttä-
 en, että ylitys lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja parantaa ti-
 lasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luon-
 nonvaloa
 - lisäkerrosala 2: asumista palvelevat huolto-, varasto- ja yhteisti-
 lat sekä tekniset tilat

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§		267		267
pääkäyttötarkoituk- seen osoitettua ker- rosalaa		4300		4300
lisäkerrosalaa 1		427		427
lisäkerrosalaa 2		204		204

Autopaikat Yhteensä 14
 Rakennetaan 14

Väestönsuojat Luokka Suojatila m² Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella
 S1 98 1 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 6009 m²
 Tilavuus 20342 m³

Paloluokka P1

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 15.08.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm 18.09.2019
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 rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:
- maastonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:
- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus

- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Rakennuksen ulkoseinän lämmöneristekerroksen vaatimuksen mukaisuus paloturvallisuusasetuksessa (848/2017, 25 §) esitettyihin vaatimuksiin nähden on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle pätevän asiantuntijan laatimalla rakennuspaikka-kohtaisella selvityksellä ennen aloituskokousta.

Rakennuksen rakenteiden lujuuden ja vakavuuden vaatimusten varmistamiseksi on rakennushankkeessa noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §) stabiliteetin osalta:

- rakenteellisen turvavallisuuden ulkopuolisen tarkastajan tulee tarkastaa rakennesuunnitelmat stabiliteetin osalta (MRL 150 c §).
- rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta
- rakennesuunnitelmien ulkopuolisen tarkastajan tarkastusraportti tulee toimittaa rakennusvalvontaan rakennesuunnitelmien toimitamisen yhteydessä.

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

Kosteudenhallintakoordinaattori on nimettävä hankkeelle ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Erityismenettelynä edellytetään rakennusfysikaalisen toimivuuden osalta suunnitelmien ja toteutuksen ulkopuolinen tarkastus.

Tontilla käytettävän maatiilen tulee olla samaa kuin AH-tontilla.

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

Lämpöhäviöiden taseuslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa päivitetty energiaselvitys.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §:t, 121 a §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 150 b-c §:t ja 175 §

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Jyrki Kauhanen
arkkitehti

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Rakennusoikeuslaskelma
Naapurin suostumus maalämpökaivon sijoitukselle
Yhteisjärjestelysopimus
Hankesuunnitelma
Lausunto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.12.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimus oikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisuvaatimus oikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 10.01.2020.

Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 11.01.2023 ja loppuunsaatettava viimeistään 11.01.2025. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

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

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

Käyttöönottoaminen

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

Postiosoite

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