

11.08.2020

Rakennusvalvontapäällikkö on 11.08.2020 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 24 - 27

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 14.08.2020, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	22-2070-20-A LP-091-2020-04919
Hakija	Kiinteistö Oy Fredriksberg D c/o NCC Property Development Oy
Rakennuspaikka	Vallila, 091-022-0403-0005 Konepajankuja 7
Pinta-ala	2572 m ²
Kaava	12212
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	10100 m ²
Alueen käyttö	KT Toimistorakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Siikala Antti-Matti arkkitehti Arkkitehtitoimisto Sarc Oy

Rakennustoimenpide Toimistotalon rakentaminen.

Tontille rakennetaan 6-kerroksinen toimistotalo, jossa on yksi kellarikerros. Tontille on myönnetty maankaivuulausunto 22-2074-20-MLA 10.7.2020 pilaantuneiden maiden käsittelyyn.

Rakennus on osa toimistotalokorttelia 22403; Fredriksberg Talo A (rakennuslupa 22-1857-16-A), Fredriksberg Talo B (22-2580-18-A) ja Fredriksberg Talo C (22-2579-18-A), joka sijoittuu viereiselle tontille 22403/4.

Ensimmäisessä kerroksessa on liike- ja kahvilatiloja. Kerrokset 2.-6. ovat toimistotilaa; 2. kerroksessa on varauduttu myös kahvila- / ravintola- / liiketilojen sijoittumiseen Sturenkadun puolelle arkaadiin.

Nyt rakennettava D-talo ja mainitut korttelin aiemmin rakennetut A, B- ja C-talot muodostavat tiiviin toiminnallisen kokonaisuuden. Yhteisjärjestelyt on esitetty hankkeelle liitettyssä sopimuksessa tulevista rasitteista. Solmittavat rasitteet tulevat käsittämään mm. ajoa korttelin pysäköintitiloihin Aleksis Kiven kadulta Talo A:n kellarin kautta, ajoyhteyksiä pysäköintitilojen välillä, palomuurien rakentamatta jättämistä, väestönsuojan käyttöä, kulku- ja hätäpoistumistieyhteyksiä sekä yläpito- ja huoltojärjestelyitä.

Rakennuksen 98 autopaikkaa ovat pysäköintihallissa 1. kerroksessa maanpinnan tason alle jäävässä osassa sekä kellarikerroksessa.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu punatiili kuten korttelin aiemmin rakennetuissa A, B- ja C-taloissa muodostaen yhtenäisen katujulkisivun.

Kaavan mukaisista 90 polkupyöräpaikasta on sijoitettu kellarikerrokseen 48 PP, 1. kerrokseen 24 PP ja ulos Teollisuuskadun puolelle katetulle alueelle 18 polkupyöräpaikkaa.

Kellarikerrokseen rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 318 henkilölle, joista 53 paikkaa on osoitettu tontille 22403/4 rakennetulle Fredriksberg talo C:lle.

Esteettömyys

Hankekuvauksen mukaan rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Esteettömät autopaikat 2 kpl sijaitsevat kellarikerroksessa autohallissa.

Kaavoittajan lausunto on esitetty hankkeelle liitetyssä muistiossa (5.6.2020). Kaavoittajan näkemyksen mukaan porraskäytävä Sturenkadun ja Teollisuuskadun välillä tulee olla hyvin havaittavissa Teollisuuskadulta. Portaankäytävien ja 2.krs arkadikäytävän kulkuyhteyksien avoimuus on tärkeää käyttöturvallisuuden kannalta. Nämä asiat on huomioitu suunnitelmissa. Kaavapoikkeamat ovat kaavoituksen näkökulmasta perusteltuja ja hyväksyttävissä.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)
- PIMA-kunnostustyön riskiarvio
- Perustamistapalausunto
- Radonlausunto
- Pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma
- Energiaselvitys ja -todistus. Energiatehokkuusluokka on B.
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys julkisivun äänieristysmitoituksesta

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on kuullut naapureita ja ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta:

Räystäskorko ylittää kaavan salliman koron +40.0 m 0.5 metrillä. Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että sisäänkäyntialueen maantasoliittymän korko on tarkentunut Konepajankujan tasaussuunnitelman myötä ja noussut kaavan +16.5.stä tasaussuunnitelmassa +16.7 - +17.4:ään.

Rakennus sijoittuu irti rakentamisalueen rajoista n.480 mm Konepajankujan puolella. Hakija perustelee poikkeamaa rakennuksen runkojärjestelmästä johtuvalla mitoituksella.

Rakennuksen sisäänvetojen ja kulkuaukkojen sijainti poikkeaa vähäisesti asemakaavassa osoitetuista sijainneista ja mitoista. Hakija perustelee poikkeamaa rakennuksen runkojärjestelmästä johtuvalla sekä toiminnallisella mitoituksella mittaeron ollessa enintään 2700 mm. Edellä mainitut samat poikkeamat ovat korttelin aiemmin rakennetuissa A, B- ja C-taloissa, ja rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Teollisuuskadun päädyn kulkuaukko kaavassa 1-kerroksinen, toteutetaan 2-kerroksinen arkadi.

Ulkoportaan sijoitus Teollisuuskadun päätyyn poiketen kaavan po-merkinnästä. Hakija perustelee poikkeavaa sijoitusta rakennusalan ulkopuolelle sillä, että porras ei jää Sturenkadun ja rakennuksen väliseen kuiluun ja että sijoituksella ei ole vaikutusta rakennuksen toiminnallisiin ratkaisuihin kuten liiketilojen saavutettavuuteen.

Kaavassa määritellylle maa -rakennusalueelle on kellarissa sijoitettu rakennuksen väestönsuojat. Hakija perustelee poikkeamaa pysäköintitilojen toiminnalla ja väestönsuojien hätäpoistumisratkaisulla, jotka näin toteutuvat paremmin. Maantasolla maa-rakennusalueelle on ulkoportaan alle sijoitettu rakennuksen muuntamo ja polkupyörävarasto.

Tontin 5 rakennusoikeus on 10 100 k-m². Korttelissa 22403 rakennusoikeus on yhteensä 31 500 k-m² (määritelty ennen tonttijaakoja), josta on rakennettu 22 146 k-m². Nyt rakennetaan (tontti 5)

9 652 k-m². Tämän jälkeen korttelissa 22403 on rakennettu yhteensä 31 798 k-m². Poikkeama on korttelin aiemmin rakennettujen A, B- ja C-talojen käytettyjen kerrosalojen mukainen. Ylitys on koko korttelissa 298 k-m².

Poikkeamat rakentamismääräyksistä:

Palomuurin jätetään rakentamatta talojen C ja D (tonttien 4 ja 5) välisellä tontin rajalla. Hakija perustelee poikkeamaa rakennusten käyttötilojen (pysäköintikellari, toimisto- ja liiketilat) muodostamalla yhtenäisellä toiminnallisella kokonaisuudella. Palomuurin rakentamatta jättäminen korvataan soveltuvin osin palo-osastoinneilla. Asiasta sovitaan erikseen yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kellarin pysäköintihalli on suunniteltu puolilämpimäksi ja muut kellaritilat (porrashuoneet, tekniset tilat, väestönsuoja sekä varasto- ja sosiaalitilat) lämpimiksi. Väliseinärakenteet kellarissa ovat eristämättömiä, poiketen Rak.Mk D3 kohdasta 2.4.1 (U 0,60 W/m²K). Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että väliseinien eristystä ei pidetä tarpeellisenä rakenne-, kosteus- tai LVI-tekniseltä kannalta.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteluina eikä kaavoittajalla ole ollut näihin huomauttamista.

Rakennusoikeus

Tontin 5 rakennusoikeus on 10 100 k-m². Korttelissa 22403 rakennusoikeus on yhteensä 31 500 k-m², josta jo rakennettu 22 146 k-m². Nyt rakennetaan (tontti 5) 9 652 k-m², josta liiketilaa 1490 k-m². Lisäksi asemakaavan mukaan saa rakentaa pysäköintitilaa (lisäkerrosalaa 2), jota rakennetaan 942 k-m².

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	liikerakennusten kerrosalaa		1489		1489
	toimistorakennusten kerrosalaa		8163		8163
	lisäkerrosalaa		1276		1276
	lisäkerrosalaa 2		942		942
Autopaikat	Rakennetut	98			
	Yhteensä	98			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	253	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	14383 m ²
Tilavuus	56698 m ²
Paloluokka	P1

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.

Ennen aloituskokouksen koollekutsumista on rakenneyksikölle esitettävä rakennusvaiheen kosteudenhallintakoordinaattori sekä hänen tehtävänsä, velvollisuutensa ja valtuutensa.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja logistiikkasuunnitelma, joissa mm. esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Pohjaveden hallintasuunnitelman mukaisesti tulee huolehtia naapurirakennusten mahdollisten puupaalujen osalta pohjaveden pinnantason hallinnasta. Rakennustyöt eivät saa haitallisesti alentaa alueen pohja- ja orsivesien tasoja. Konepajan alueen tämän hetkinen pohjavesitilanne ja -virtausmallinnos on otettava huomioon sekä noudatettava niitä koskien kiinteistöviraston geoteknisen osaston ohjeita ja vaatimuksia.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

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

Rakennukselle on laadittava mainosten yleissuunnitelma ennen käyttöönottoa.

Ääniselvityksessä esitetyt vaatimukset rakennuksille ja rakennusosille on toteutettava.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

sähköisesti allekirjoitettu, 14.08.2020

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Hanna-Leena Rissanen
arkkitehti
puh. 310 26468

Liitteet Valtakirja
Rakennusoikeuslaskelma
Sopimus uusista rasitteista tai järjestelyistä eri kiinteis-
töjen kesken
Kaavoittajan kannanotto
Hankesuunnitelma

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.08.2020, 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 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 28.08.2020.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 29.08.2023 ja loppuunsaatettava viimeistään 29.08.2025. 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	38-2140-20-A LP-091-2020-02526
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Masuunikuja
Rakennuspaikka	Malmi, 091-038-0171-0032 Masuunikuja 3
Pinta-ala	20611 m ²
Kaava	12480
Lainvoimaisuus	2019
Alueen käyttö	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Klaus Tuomas Asseri arkkitehti Arkkitehdit Sankari Oy

Rakennustoimenpide Kahden teollisuus- ja varastorakennuksen (käyttötarkoituseraluokka 0910) rakentaminen ja kahden niitä palvelevan huoltorakennuksen (käyttötarkoituseraluokka 0919) rakentaminen.

Tattariharjulle, Lahdenväylän varteen rakennetaan kaksi rakennusta kierrätysmateriaalin käsittelyyn; katos ja halli. Toimintaa palvelemaan rakennetaan myös huoltorakennus, jossa on työntekijöiden sosiaalitilat, sekä väestönsuojarakennus.

Tontin Lahdenväylän vastaiseen reunaan tehdään 4 m korkea betonimuuri. Muuri toimii melun leviämisen esteenä, näkösuojana ja toimintaan liittyvänä tukiseinänä.

Kierrätystoiminnasta on tehty ympäristölupapäätös kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa 13.5.2020. Ympäristöluvassa on käsitelty toiminnan ympäristövaikutukset. Tämä rakennuslupa koskee tontille sijoittuvien rakennusten rakentamista.

Kaupunki on vuokrannut rakennuspaikan teollisuus- ja varastotarkoitusta varten. Vuokra-aika on 1.1.2020-31.12.2049. Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu on todennut suunnitelmat vuokrasopimuksen mukaisiksi.

Rakennuspaikalle on 17.3.2020 myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maisematyöluva (LP-091-2019-07222) alueen raivaamiselle, puuston kaadolle, pintamaiden poistolle, hulevesien johtamiselle ja tonttien täyttämiseksi.

Kaupunkiympäristötoimialan alueidenkäyttöyksikkö on tutustunut hulevesiratkaisuun. Se on lausunnossaan todennut, että rakennusvalvonta voi myöntää luvan ilman erillistä sijoitussopimusta.

Toimitetut selvitykset:

pohjatutkimus
 perustamistapalausunto
 hulevesisuunnitelma
 pinnantasaussuunnitelma
 energiaselvitys ja -todistus (luokka C)
 rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
 rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
 taloteknisen suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat
 ympäristölupapäätös
 hankekuvaus
 naapurikuulemisen asiakirjat

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapuri osoitteesta Tattariharjuntie 33 kertoo kantanaan, että mahdollinen pöly tulisi minimoida.

Rakennusoikeus 10305 m²

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalaa		4624		4624
Autopaikat	Yhteensä	25			
	Rakennetaan	25			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	20	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4624 m²

Tilavuus 45965 m²

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 11.05.2020
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 28.05.2020
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 03.06.2020
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Alueidenkäyttö (yleisille alueille ulottuvat rakenteet, ja hulevedet)
Lausunto pvm 24.06.2020
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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle esitettävä työmaasuunnitelma, jota noudattamalla estetään rakentamisesta aiheutuvan pölyn leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön.

Aloituskokouksessa ja pohjarakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä tulee esittää selvitys siitä, että rakentaminen ei aiheuta vaaraa tai haittaa rakennuspaikan läpi ja sen läheisyydessä sijaitseville maanalaisille johdoille. Rakentamisessa tulee noudattaa HSY:n ohjeita johtojen läheisyyteen rakentamisesta.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katu-, puisto- tai muulle yleiselle alueelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen muurin rakentamiseen ryhtymistä tulee asiantuntijaselvityksellä osoittaa ettei korkean betonimuurin rakentamisesta aiheudu merkittäviä haitallisia meluvaikutuksia, melun heijastumisesta tai muusta syystä johtuen. Tarvittaessa on muurisuunnitelmaa tarkistettava.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen kuin rakennukset osittainkaan hyväksytään käyttöön otettaviksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätös toimitetaan tiedoksi kaupunkiympäristön ympäristöpalvelujen ympäristönseuranta- ja valvontayksikköön sekä kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäyttö- ja valvontayksikköön.

Päätös toimitetaan tiedoksi rakennushankkeesta huomauttaneelle naapurille osoitteessa Tattariharjuntie 33.

Päätöksen perustelut Rakennushankkeen suunnitelmat ovat asemakaavan mukaiset ja niissä ei esitetä poikkeamia rakentamista koskevista sääöksistä. Rakennushanke soveltuu paikalle, ja hanke muutoinkin täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä määritellyt rakennusluvan myöntämisen edellytykset.

Sikäli kun naapurin huomautus mahdollisesta pölyämisestä liittyy tontille aiottuun toimintaan, ei huomautus kohdennu rakennuslupaun. Toimintaa ja sen ympäristövaikutuksia koskee myönnetty ympäristölupa, jonka mukaisuuden valvonta kuuluu Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle. Tämä rakennuslupa koskee tontille rakennettavia rakennuksia. Rakentamisesta aiheutuvat mahdolliset pöly- ym. ympäristöhaitat läpikäydään aloituskokouksessa luvanhakijan esittämän työmaasuunnitelman pohjalta.

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

sähköisesti allekirjoitettu, 14.08.2020

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Hannu Litovuo
arkkitehti
puh. 310 26345

Liitteet Naapurin kuuleminen
Lausunto

Ympäristölupapäätös

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.08.2020, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

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

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 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 28.08.2020.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 29.08.2023 ja loppuunsaatettava viimeistään 29.08.2025. 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	43-1560-20-A LP-091-2019-04815
Hakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy/Helsingin kaupunki, asuntotuotanto
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0123-0005 Kettutie 8
Pinta-ala	2941 m ²
Kaava	12220
Lainvoimaisuus	2014
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Iso-Aho Jyrki Kalervo arkkitehti Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Rakennustoimenpide Kolmen asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka: 0121) rakentaminen lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla

Rakennetaan poikkeamispäätöksen nojalla kolme kuusikerroksista asuinkerrostaloa, jossa on 77 vuokra-asuntoa. Asuntotyypit vaihtelevat 1h+kt ja 4h+kt ja niiden keskipinta-ala on 55,5 m². Tontti liittyy kiinteästi yhteispihan ja muiden asuinrakennustonttien muodostamaan kortteliin.

Rakennus on rungoltaan betonielementtitalo. Julkisivut ovat paikalla muurattuja ja rapattuja. Parvekkeissa on betonikaiteet ja parvekelasitukset. Vesikatot ovat konesaumattua peltiä.

Maankäyttöjohtaja on päätöksellään myöntänyt hankkeelle poikkeamisluvan, käsittäen kerrosalan ylittämisen ja kerrosten lukumäärän ylittämisen yhdellä kerroksella asemakaavan sallimasta. Lisäksi autopaikkojen vähimmäismäärät on laskettu Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2015 hyväksymien Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti ja tehty ohjeiden mukaiset yhteiskäyttöautojen sekä metron läheisyyden mahdollistamat vähennykset.

Hankkeelle on osoitettu yhteensä 23 omaa autopaikkaa ja 6 vieraspaikkaa. Lisäksi eteläkärjen monikäyttötilalle on osoitettu 4 autopaikkaa. Kaikki yhtiön omat autopaikat, sekä 2 kpl vieraspaikka ja on osoitettu pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen tontille 8.

Yhtiön loput vieraspaikat, sekä monikäyttötilalle osoitetut autopai-
kat sijaitsevat omalla tontilla pihatasossa avopaikoituksena. Py-
säköintilaitoksen sisäänajo sijaitsee korttelin lounaisnurkalla A-
talon kulmalla.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 180 kpl, sisältäen 24 li-
säpaikkaa. Asemakaavan mukaisista paikoista (156 kpl) on 117
sisällä (75%) ja 39 ulkona.

Tonttia pihatasolla reunustava korttelin sisäinen väylä toimii pe-
lastustienä.

Yhtiön kerhohuone, pesula, kuivaushuoneet, irtaimistovarastot,
ulkoiluvälinevarastot, väestönsuoja, lastenvaunuvarastot, sekä
tekniset ja kiinteistöhuollon tilat sijaitsevat rakennusten pohja- ja
1.kerroksissa. Saunaosastot (2 kpl) sijaitsevat A- ja C-talojen
ylimmässä kerroksessa. Jätehuone sijaitsee C-talon kellarikerrok-
sessa. Kaksikerroksinen monikäyttötila sijaitsee A-talon eteläpää-
dyssä. Yhteistilat on suunniteltu kauttaaltaan esteettömiksi, pois
lukien irtaimistovarastot, joista noin puolet on suunniteltu esteet-
tömiksi.

Tontin hulevesiä viivytetään pääsääntöisesti hulevesikaivannoilla,
sekä ohjataan Kettutien ali Kettulehto-nimiselle VP-alueelle.

Rakennus A:n energiatehokkuusluku on 80 ja energialuokka B.
Rakennus B:n energiatehokkuusluku on 79 ja energialuokka B.
Rakennus C:n energiatehokkuusluku on 77 ja energialuokka B.

Lisäselvitys

Erityisselvitykset:

- Perustamistapalausunto
- Pohjatutkimuskartta
- Paloturvallisuuden riskiarvio
- Palotekninen suunnitelma, selvitys ja liitteet (pelastuslaitoksen
hyväksyntä)
- Viherkertoimen laskelma
- Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Kerrosalalaskelmat 3 kpl
- Energiaselvitykset ja -todistukset 3 kpl
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10 -menettely)
- Meluselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
- Väestönsuojasuunnitelma (117 m² / 140 hlö)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Poikkeamispäätös
- Ennakkoneuvottelumuistio
- Korttelin yhteisjärjestelysopimus
- asuntotuotantopäällikön antama hyväksyntä
- Sijaintilausunto
- Liitoskohtalausunto
- Vuokrasopimuksen pöytäkirjaote
- pöytäkirjanote vuokrauspäätöksen muuttamisesta

Kuuleminen

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

Rakennusoikeus

4200 + 200 Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asunto-kerrosalan enimmäismäärän, toinen monikäyttötilan vähimmäismäärän.

Poikkeamispäätöksessä sallittu kerrosalan ylitys: 837,5 m²

AK-korttelialueella:

saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä harraste- ja kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa maanpäällisinä enintään 15% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5237		5237
asumista palvelevien yhteistilojen kerrosalaa		211		211
porrashuone 20 m ² :n ylitys		183		183
MRL 115 §		630		630

Autopaikat	Yhteensä	33		
	Rakennetaan	33		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	117	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7024 m ²
Tilavuus	19716 m ²
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 24.07.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 12.09.2019
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
- pohjarakennesuunnitelma

- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

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

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

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tämän rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat pelastustie, kulkutiet sekä yhteispiha oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely. Autopaikkojen, pelastustien, kulkutien ja

yhteispihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rasittein, sopimuksin tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee asemakaavaan merkityn korttelin läpi kulkevan reitin rakentamisesta ja ylläpidosta olla kirjallinen sopimus tonttien kesken.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Muilta osin on noudatettava poikkeamispäätöksen ehtoja.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeissa on oltava maininta:
Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Päätöksen perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 § ja 141 §.

sähköisesti allekirjoitettu, 14.08.2020

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Valtteri Suontausta
arkkitehti

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Poikkeamispäätös
Lausunto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.08.2020, 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 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 28.08.2020.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 29.08.2023 ja loppuunsaatettava viimeistään 29.08.2025. 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	43-1694-20-A LP-091-2019-04817
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto C/O Asunto Oy Helsingin Siili
Rakennuspaikka	Herttoniemi, 091-043-0123-0006 Siilikuja 4
Pinta-ala	3444 m ²
Kaava	12220
Lainvoimaisuus	2014
Sallittu kerrosala	4711 m ²
Alueen käyttö	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Iso-Aho Jyrki Kalervo arkkitehti Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Rakennustoimenpide Kolmen kuusikerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoitukseluokka: 0121) rakentaminen lainvoimaisen poikkeamispäätöksen nojalla

Rakennetaan poikkeamispäätöksen nojalla kolme kuusikerroksista asuinkerrostaloa, jossa on 63 kpl HITAS-omistusasuntoa. Asuntotyypit vaihtelevat 1h+kt ja 5h+kt ja niiden keskipinta-ala on 63,5 m². Tontti liittyy kiinteästi yhteispihan ja muiden asuinrakennustonttien muodostamaan kortteliin.

Rakennukset ovat rungoltaan betonielementtitaloja. Julkisivut ovat paikalla muurattuja ja rapattuja. Parvekkeissa on betonikaiheet ja parvekelasitukset. Vesikatot ovat konesaumattua peltiä.

Maankäyttöjohtaja on päätöksellään myöntänyt hankkeelle poikkeamisluvan, käsittäen kerrosalan ylittämisen ja kerrosten lukumäärän ylittämisen yhdellä kerroksella asemakaavan sallimasta. Lisäksi autopaikkojen vähimmäismäärät on laskettu Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2015 hyväksymien Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti ja tehty ohjeiden mukaiset yhteiskäyttöautojen, sekä metron läheisyyden mahdollistamat vähennykset.

Hankkeelle on osoitettu yhteensä 30 omaa autopaikkaa ja 5 vieraspaikkaa. Yhtiön omista autopaikoista 14 kpl on osoitettu samassa korttelissa tontilla 8 sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen sisäänajo sijaitsee korttelin lou-

naisnurkalla. 4 kpl yhtiön omista paikoista sijaitsee omalla tontilla avopaikoituksena pistetalojen välissä. Yhtiön loput omat autopaikat (12 kpl), sekä vieraspaikat sijaitsevat tontilla 8 autokatoksessa ja avopaikoituksena.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 167 kpl, sisältäen 21 liisäpaikkaa. Asemakaavan mukaisista paikoista (146 kpl) on 109 sisällä (75%) ja 38 ulkona.

Tonttia pihatasolla reunustava korttelin sisäinen väylä toimii pe-
lastustienä.

Yhtiön kerhotila ja saunaosasto sijaitsevat A-talon ylimmässä kerroksessa. Talopesula, kuivaushuoneet, porrastupa, irtaimistovarastot sekä ulkoilu- ja liikuntavälinevarastot sijaitsevat rakennuksen kellari- ja 1. kerroksissa. Väestönsuoja sijaitsee A-talon 1. kerroksessa. Yhteistilat on suunniteltu kauttaaltaan esteettömiksi, pois lukien irtaimistovarastot, joista noin puolet on suunniteltu esteettömiksi.

Tontin hulevesiä viivytetään pääsääntöisesti hulevesikaivannoilla, sekä ohjataan Kettutien ali Kettulehto-nimiselle VP-alueelle.

Rakennusten energiatehokkuusluku on 76 ja energialuokka B.

Lisäselvitys

Erityisselvitykset:

- Perustamistapalausunto
- Pohjatutkimuskartta
- Paloturvallisuuden riskiarvio
- Palotekninen suunnitelma, selvitys ja liitteet (pelastuslaitoksen hyväksyntä)
- Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R1)
- Kerrosalalaskelmat 3 kpl
- Energiaselvitykset ja -todistukset 3 kpl
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10 -menettely)
- Meluseelvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
- Väestönsuojasuunnitelma (104 m² / 126 hlö)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Poikkeamispäätös
- Tonttien yhteisjärjestelysopimusluonnos 3.7.2019
- Vuokrasopimuksen pöytäkirjaote
- Alueryhmämuistiot

- sijaintilausunto
- Hitas-työryhmän lausunnot

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

Rakennusoikeus 4050 (1350 + 1350 + 1350) Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Poikkeamispäätöksessä sallittu kerrosalan ylitys: 661 k-m² (n. 16,32 %)

AK-korttelialueella:

saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä harraste- ja kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa maanpäällisinä enintään 15% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		4711		4711
	asumista palvelevien yhteistilojen kerrosalaa		478		478
	porrashuone 20 m ² :n ylitys		239		239
	MRL 115 §		585		585
Autopaikat	Yhteensä	35			
	Rakennetaan	35			
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella	
	S1	104	1	Ei	

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 6378 m²

Tilavuus 20061 m²
Paloluokka P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto
Lausunto pvm 05.08.2019
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Lausunto Hitas-suunnitelmista
Lausunto pvm 18.10.2019
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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

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

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

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tämän rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat pelastustie, kulkutiet sekä yhteispiha oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely. Autopaikkojen, pelastustien, kulkutien ja yhteispihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rasittein, sopimuksin tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee asemakaavaan merkityn korttelin läpi kulkevan reitin rakentamisesta ja ylläpidosta olla kirjallinen sopimus tonttien kesken.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen

toteumamalli ifc-tiedostona.

Muilta osin on noudatettava poikkeamispäätöksen ehtoja.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeissa on oltava maininta:
Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Päätöksen perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 § ja 141 §.

sähköisesti allekirjoitettu, 14.08.2020

Päätätjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Valtteri Suontausta
arkkitehti

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Poikkeamispäätös
Lausunto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.08.2020, 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 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 28.08.2020.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 29.08.2023 ja loppuunsaatettava viimeistään 29.08.2025. 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.