



15.3.2016

---

Yliarkkitehti on 15.3.2016 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset: § 79 – 82

---

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 18.3.2016, jolloin päätösten katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Henna Helander  
yliarkkitehti

## RAKENNUSLUPA

<b>Tunnus</b>	17-0257-16-A
<b>Hakija</b>	Rakennusosakeyhtiö Hartela perustettavan yhtiö lukuun
<b>Rakennuspaikka</b>	Pasila, 091-017-0056-0010 Televisiokatu 11
<b>Pinta-ala</b>	3027 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	11561
<b>Lainvoimaisuus</b>	2011
<b>Alueen käyttö</b>	Kaavatontti 10 muodostuu Rno 3:12. KTY Toimitilarakennusten korttelialue

Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike- toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, mediakeskus-, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja.

<b>Pääsuunnittelija</b>	Heinzmann Arndt arkkitehti Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit
-------------------------	--

### **Rakennustoimenpide Toimistotalon kellaritilojen rakentaminen ja aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta**

Haetaan lupaa toimistotalon kellaritilojen rakentamiseen ennen maanpäällisten kerrosten toteuttamista ja aloittamisoikeutta maanrakennus- ja louhintatöiden suorittamiseen.

Rakennuspaikka on tällä hetkellä rakentamaton kalliorinne, joka laskee voimakkaasti kohti Ilmalan aseman ratapiha-alueetta. Tontille tullaan rakentamaan koko tontin laajuinen toimistotalo, jota tällä luvalla haettavat kellaritilat palvelevat.

Kellaritilat koostuvat kahdesta koko tontin laajuudesta kellaritasosta sekä näiden alle tontin luoteiskulmaan rakennettavasta porasyhteydestä alas Ilmalan aseman tasolle. Kulku kellaritiloihin tapahtuu tontin itäpuolelta, tulevan Televisioaukion kautta. Kellaritiloihin sijoittuu autopaikkoja, teknisiä tiloja, huoltopiha, varastotiloja sekä tulevaa rakennusta palvelevat väestönsuojat, joiden rauhanaikainen käyttö on sosiaali- ja varastotiloina.

Tontin rakennusoikeus on 12 000 kem<sup>2</sup>, joka tullaan hakijan mukaan käyttämään kokonaan rakennuksen ylempien toimistoker-

rosten rakennusluvassa. Tämän luvan kellaritilojen bruttoala on 5958 m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap/150 kem<sup>2</sup> ja enintään 1 ap/120kem<sup>2</sup>. Autopaikkoja rakennetaan kaavan sallima enimmäismäärä 100 autopaikkaa. Lisäksi rakennetaan 161 polkupyöräpaikkaa. Tulevan toimistotalon auto- ja polkupyöräpaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan tämän luvan tiloihin.

Hankekokonaisuutta on esitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 16.12.2015 tunnuksella 17-3739-15-E. Kaupunkikuvaneuvottelukunta puolsi hanketta ehdollisena: julkisivut edellyttävät detaljeilta ehdottomuutta, julkisivun idea ei esimerkiksi kestä näkyvää räystäsrakennetta, julkisivujen kokolasipintojen ratkaisua tulee viedä eteenpäin, julkisivuväriytyksen kontrasteja tulee vielä pohtia, samoin korkean muurin/sokkelin ratkaisua. Hyväksyttyä, kaupunkikuvatoimikunnan huomautukset huomioivaa julkisivuratkaisua tulevasta rakennuskokonaisuudesta ei ole tämän luvan valmistelun yhteydessä esitetty. Koska tämän luvan kellaritiloilla on kuitenkin näkyviin jääviä julkisivupintoja, lupamääräyksiin on lisätty ehto julkisivuratkaisun ja -materiaalien tarkentamisesta jatkosuunnittelussa hyvissä ajoin ennen julkisivujen toteutusta.

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit, joilla ei ole ollut hakemukseen huomauttamista.

Hankkeen vaativan sijainnin vuoksi on haettu myös seuraavat ennakkolausunnot lähiympäristön toimijoilta: Digita Oy, Yleisradio Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä, Helsingin rakennusvirasto, Liikennevirasto, Kiinteistöviraston geotekninen osasto ja MTV Oy. Osa ennakkolausunnoista on ehdollisia. Ennakkolausunnot ovat luvan liitteinä ja samoin hakijan toimittama kooste lausuntojen ehtojen huomioimisesta.

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio on tehty. Hanke on katsottu riskitasoltaan vaativimpaan R3 (1-3) luokkaan kuuluvaksi. Riskiarvion mukaan hankkeessa on erityisen vaativa sijanti rata-alueen läheisyydessä. Hakija esittänyt tehtäväksi riskianalyysejä ja ulkopuolista tarkastusta koko rakennesuunnittelun osalta.

Lupahakemuksen yhteydessä rakennusvalvontavirastoon on toimitettu selvitys julkisivun äänieristyksen periaatteista ja pelastuslaitoksen tarkastama palotekninen suunnitelma.

Pilaantuneita maita koskevan asemakaavamääräyksen johdosta kohteessa on teetetty ympäristötekniinen tutkimus alueen maaperästä, joka ympäristökeskuksen lausunnon mukaan ei aiheuta

toimenpiteitä. Lisäksi mm. kosteudenhallintasuunnitelma, palon-  
sammutusjärjestelmän suunnitteluperusteet ja louhintasuunnitel-  
ma riskianalyyseineen on toimitettu lupavaiheessa alustavina.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan mukaan KTY-korttelialueella on rakennusten torin-  
puoleiset, toritason alapuoliset rajaseinät rakennettava maan-  
paineeseininä. Maanpaineeseinien rakenteessa on otettava huomi-  
oon myös torin raitiotieliikenteen vaikutus. Suunnitelmissa on  
asemakaavasta poiketen maanpaineeseinän lisäksi esitetty osin  
sulkulaatallinen, välitilallinen kellariseinäratkaisu. Hakijan peruste-  
luiden mukaan ratkaisu on toimiva nykyisessä tilanteessa, jossa  
lopullinen torin ja sen alapuolisen alueen käyttö ei ole vielä tie-  
dossa.

Asemakaavan mukaan tulee pysäköintitiloihin johtavat ajoluiskat  
sijoittaa rakennuksiin tai seinällisiin katoksiin. Suunnitelmissa poi-  
ketaan määräyksestä siltä osin, että kellaritiloihin johtava luiska  
sijoittuu osin osaksi Televisioaukiota. Hakija perustelee ratkaisua  
aukion ja ajoyhteyden luontevalla sijoittelulla haastavassa paikas-  
sa.

Rakennusalan rajojen vähäisiä ylityksiä: Radan puolella tontin  
koillissivulla asemakaavassa on rakennusalueen rajassa kaksi  
kolmionmallista sisäänvetoa. Suunnitelmissa rakennus sijoittuu  
kaavan rakennusalueen rajoista poiketen kiinni tontinrajaan, ilman  
kolmiomaisten välitilojen huomiointia. Hakija perustelee ratkaisua  
tontinkäytön hallitulla kokonaisuotteella.

#### Tontin rajojen ylitykset:

Kellaritilojen rakentaminen esitetyssä laajuudessa koko tontin  
alueelle edellyttää tontinrajojen ylittämistä, erityisesti luoteissivulla  
tulevan Ilmalantorin suunnassa. Louhinnan ulottamiselle ja pysy-  
vien rakenteiden sijoittamiselle tontin ulkopuolelle on jätetty sijoit-  
uslupahakemukset. Rakennusvirasto on toimittanut lupaa varten  
sähköpostikannanoton haettavien sijoituslupien tilanteesta. Kan-  
nanoton mukaan siitä huolimatta, että sijoituslupia tontin rajoja  
ylittävälle louhinnoille ja pysyville rakenteille ei ole vielä myönnetty,  
on toimitettu aineisto riittävää ja rakennuslupa sen puolesta  
myönnettävissä. Viereisen tontti 6:n osalta esitetty louhinta on niin  
mittavaa, että hakija on jättänyt siitä erillisen maisematyölupaha-  
kemuksen 17-396-16-M.

Tontilla on voimassa MRL:n 81 § 2 mom. 2 kohdan mukainen ra-  
kennuskielto, koska tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.  
Poikkeamista rakennuskiellosta voidaan pitää MRL 175 §:n pe-

rusteella vähäisenä, koska tontin mittaus ja rekisteröinti ovat viireillä eikä kaupunkimittausosasto näe estettä rakennusluvan myöntämiselle.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa. Poikkeamiset eivät aiheuta haittaa asemakaavan toteuttamiselle ja ne ovat vähäisiä.

Rakennusoikeus

12 000 kem<sup>2</sup>

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa kerrostaloja lävistäviä valokatteisia tiloja.

Rakennuksen ullakolle tek-merkityille rakennusalan osille saa niille määrätyn ylimmän korkeusaseman puitteissa sijoittaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi työntekijöille tarkoitettuja kuntoilu-, virkistys- ja saunatiloja inintään 1,5% kerrosalasta.

Korttelialueelle saa rakentaa enintään 3 kellarikerrosta.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
Kellaritilaa		5958		5958

Autopaikat

Yhteensä	100
Rakennetaan	100

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm
S1	138	1
S1	132	1

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5958 m <sup>2</sup>
Tilavuus	23900 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:  
Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 3.  
Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 3.

Autosuojat RakMK E4

Aloittaminen

Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

---

Vakuuden laji	Takaussitoumus
Vakuus	221250 euroa
Vakuuden perusteet	Maanrakennus- ja louhintatyöt

---

**Päätös**

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö ja rakennuslain 144 §:n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen maanrakennus- ja louhintatöiden osalta.

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

- Muu erityisalan työnjohtaja
- Vastaava työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kiinteistövirastolta:
- maastoonmerkintä
  - sijaintikatselmus

- Rakennusvalvontavirastolta:
- aloituskokous
  - pohjakatselmus
  - rakennekatselmus
  - kvv-katselmus
  - iv-katselmus
  - väri- ja mallikatselmus
  - loppukatselmus

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

Toteutuksen laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a§) on esitettävä rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontaviraston rakennustekniselle osastolle esitettävä rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja tehtävän vaativuuden edellyttämin pätevyystiedoin.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121§:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvontaviraston teknisen osaston edustajan lisäksi on kutsuttava kiinteistöviraston geoteknisen osaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston ja liikenneviraston edustajat.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan ja miten alueen liikenne, myös kevytliikenne huomioiden, toimivat työmaa-aikana.

Aloituskokouksessa rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee myös esittää miten ennakkolausuntojen ehtoihin varaudutaan rakentamisen aikana.

Julkisivujen suunnittelua materiaaleineen tulee tarkentaa kaupunkikuvatoimikunnan ehdollisen lausunnon mukaisesti koko tuleva rakennuskokonaisuus huomioiden. Tarkennetut suunnitelmat tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan kaupunkikuvaosastolla ja lisäksi esitettävästä julkisivuratkaisusta on pidettävä mallikatselmuksessa, jossa paikalla on rakennusvalvonnan kaupunkikuvaosaston edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallikatselmuksessa esitettävien mallikappaleiden tulee olla riittävän suuria (min.1x1 m/materiaali), jotta muodostuva julkisivukokonaisuus on niistä hahmotettavissa. Vasta mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa myös tämän luvan näkyviin jäävien julkisivupintojen osalta.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvontavirastoon toimitettava hyväksyttävä selvitys asemakaavan mukaisesta ulkoseinien kokonaisuääneneristävyyden täyttymisestä.

**Kosteudenhallinta:**

Ennen aloituskokouksen järjestämistä rakennushankkeeseen ryhtyvän

- on esitettävä rakennusvalvontavirastolle työmaa-aikaisen kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma, jonka tulee sisältää tiedot

mm. valvontahenkilöstönsä pätevyyksistä, voimavaroista, vastuis-  
ta ja valtuuksista sekä henkilöstön toteutettaviksi tulevista laa-  
dunvarmistustoimenpiteistä ja niiden dokumentoinnista  
- on asetettava tarkennetut vaatimukset rakennusosien ja -  
materiaalien suojuuksille ja kuivatukselle sekä laadittava yksityis-  
kohtainen kosteusriskianalyysiin perustuva olosuhdesuojauksen  
ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelma  
- on huolehdittava, että hankkeelle on laadittu kosteudenhallinnan  
toteutuksen laatusuunnitelma, joka sisältää toteuttajan osaamisen  
ja voimavarojen arvioinnin asetettuihin vaatimuksiin nähden, to-  
teuttajan hankeorganisaation kuvauksen ja sen vastuuhenkilöt,  
tarkastuksen periaatteet vastuineen, perehdyttämisen ja tiedonku-  
lun varmistamisen sekä suunnitelman laadunvalvonnan toimenpi-  
teistä ja niiden dokumentoinnista  
- on nimettävä omasta organisaatiostaan, tai ulkopuolinen, kos-  
teudenhallinnasta vastaava henkilö tai hyväksyttävä kosteu-  
denhallinnasta vastaava erityisalan työnjohtaja sekä laadittava  
selvitys hänen kelpoisuudestaan ja edellytyksistään hoitaa tehtä-  
viään.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasia-  
kirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan  
ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yh-  
teyteen.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otetta-  
vaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn  
suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdollis-  
elle suunnitelmista poikkeamiselle tulee hakea hyväksyntää ra-  
kennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen tontin ulkopuolelle sijoittuvien rakenteiden pysyvää sijoi-  
tusta, tulee sijoitusluvat olla haettuina ja niiden ehdot huomioituna  
suunnitelmissa ennen toteutusta.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115§, 117§, 117a-i§, 118§, 125§,  
133§, 135§, 144§, 171§, 172§, 175§

---

Käsittelijä Sofia Amberla  
arkkitehti  
puh. 310 26450

---

Liitteet Hakemus  
Valtakirja  
Selvitys suunnittelijoista  
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio  
Vakuusasiakirjat  
Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto  
Hankekuvaus  
Pinta-alalaskelma  
Ennakkolausunnot lähiympäristön toimijoilta 7 kpl  
Ennakkolausuntojen huomiointi suunnitelmissa  
Hankkeen poikkeamiset asemakaavasta  
Rasitesopimuksen luonnos  
Selvitys naapureiden kuulemisesta  
Sähköpostikannanotto sijoitusluvista

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.03.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhakuosoitus

## RAKENNUSLUPA

<b>Tunnus</b>	28-3385-15-A
<b>Hakija</b>	As Oy Helsingin Siltavoudinkuja 5
<b>Rakennuspaikka</b>	Oulunkylä, 091-028-0091-0003 Siltavoudinkuja 5
<b>Pinta-ala</b>	1669 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	5891
<b>Lainvoimaisuus</b>	1968
<b>Alueen käyttö</b>	AO2, omakotirakennusten korttelialue. Numero AO-merkinnän jäljessä osoittaa asuntojen enimmäismäärän tontilla
	Tontin pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää 1/4 (417.25 m2)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Michael Pet arkkitehti Arkk tsto Pet Michael Oy

### Rakennustoimenpide **Kahden pientalon rakentaminen ja kaksi energiakaivoa**

Tontilta on luvan 28-3785-11-P nojalla purettu kaksi vuosina 1965-75 valmistunutta asuinrakennusta. Sittemmin tontille myönnettiin poikkeamispäätös 28-512-13-S kolmen asunnon rakentamiseen, sekä rakennuslupa 28-1137-13-A sen perusteella.

Nyt tontille haetaan uutta rakennuslupaa, jonka suunnitelmissa esitetään rakennettavaksi kaksi kellarillista, osin kaksikerroksista asuinrakennusta. Asuinrakennukset ovat harkkorakenteisia ja tasakattoisia. Vesikatot ovat molemmissa rakennuksissa tummanharmaata huopaa. Rakennusten kellarikerrokseen on sijoitettu autotallit molempiin rakennuksiin.

Osalle katettua terassia esitetään tehtäväksi pystyputteeton siivuun siirrettävä terassilasitus PKS-kortin mukaisesti.

Uudisrakennusten punainen rappaus on väriykseltään pyritty sopeuttamaan Siltavoudinkujan punatiiliverhottujen pientalojen värimaailmaan.

Rakennuksen sisäänkäyntiä ei ole suunniteltu esteettömäksi rakennuspaikan maaston muodot ja korkeuserot huomioon ottaen. Esteetön sisäänkäynti on mahdollista järjestää tarvittaessa kellarien kautta

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B.

Lupakäsittelyn aikana on toimitettu alustava hulevesisuunnitelma sekä alustava sää- ja olosuhdesuojauksen riskiarvio -lomake.

Kohteen lämmitysjärjestelmä perustuu maalämmön käyttöön, jota varten tontille porataan kaksi energiakaivoa.

#### Kuuleminen

Hakija on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritontin 4 haltija on esittänyt hakemuksesta seuraavat huomautukset.

Tonttien 3 ja 4 väliselle rajalle on pystytetty vanhan lauta-aidan tilalle työmaa-aita. Naapuri haluaa että tilalle rakennetaan uusi aita.

Tonttien kadunpuoleisen rajan tuntumassa on puita. Suurimmaksi osaksi tontin 4 puolella sijaitsee koivu sekä molemmin puolin rajaa pihlajia. Näiden kaatamisesta tai kaatamatta jättämisestä tulee sopia yhteisesti.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan mukaan rakentamiseen saa käyttää enintään 1/4 tontin pinta-alasta (417 m<sup>2</sup>).

Suunnitelmissa on esitetty rakennusten peittoalan olevan 435m<sup>2</sup>. Ylitystä on 4% (18 m<sup>2</sup>)

Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus 667 m<sup>2</sup>.

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
asuinkerrosalaa		655		655
kerrosalan ylitys /MRL 115§		39		39

Autopaikat	Rakennetut	9
	Yhteensä	9

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	1100 m <sup>2</sup>
Tilavuus	3900 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

RakMK E1:

Kantavat rakenteet taulukko 6.2.1 sarake 7.

Osastoivat rakennusosat taulukko 7.2.1 sarake 5.

---

**Päätös**

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan seuraavin määräyksin:

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

- Vastaava työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Rakennusvalvontaviraston rakenneteknisen osaston edustajalle on toimitettava louhintasuunnitelma ennen ko. työvaiheeseen ryhtymistä.

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

Tontin 3 ja 4 sekä 4 ja 5 rajoille on esitetty aidat. Mikäli rajoille rakennetaan uusia aitoja, tulee naapurien siitä sopia keskenään kun aitojen korkeus on alle 1600 mm. Korkeammalla aidalle on haettava toimenpidelupa rakennusvalvontavirastosta.

Rungon halkaisijaltaan yli 10 cm olevien puiden kaatamiseen tulee hakea puunkaatolausunto, mikäli kaadettavaksi ajateltuja puita ei ole merkitty asemapiirrookseen.

Päätösote toimitetaan huomautuksen tehneelle naapurille, tontti 28091/4.

**Sovelletut oikeusohjeet**

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

**Käsittelijä**

Sari Koukku  
lupa-arkkitehti

**Liitteet**

Hakemus  
Valtakirja  
Selvitys suunnittelijoista  
Naapurin kuuleminen  
Naapurin kommentti  
Poikkeamisluettelo asemakaavamääräyksistä

**Päätöksen antaminen**

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.03.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhakuosoitus

## RAKENNUSLUPA

<b>Tunnus</b>	44-0609-16-B
<b>Hakija</b>	Onnitalo-säätiö
<b>Rakennuspaikka</b>	Tammisalo, 091-044-0037-0004 Mäntypaadentie 28
<b>Pinta-ala</b>	3335 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	6464
<b>Lainvoimaisuus</b>	1970
<b>Sallittu kerrosala</b>	2501 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	2662 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Kyseessä on kiinteistövirastolta vuokrattu kaupungin tontti. Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa vanhusten asuntolan (Ysv e=0,75). Rakennusten enimmäiskorkeudet Ysv-alueella: 14.0 m. Autopaikkojen vähimmäismäärät Ysv-korttelialueella: 1 paikka/ 6 asuntola- huonetta, 1 paikka /5 asuntolan ulkopuolella asuvaa toimihenkilöä ja 1 paikka/asunto. Maistraatti voi rakennuslupaa myöntäessään antaa asuntolan autopaikkojen rakentamiseen lykkäystä siten, että vähintään 50% autopaikoista rakennetaan heti ja loput, kun maistraatti pitää tarpeellisenä.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Hormia Mikko arkkitehti Arkk tsto Hormia Oy

### Rakennustoimenpide **Palvelutalon laajentaminen esteettömyyttä ja talotekniikkaa kohentaa / Onnitalo**

(Ratu 26'852)

Saaren pohjoisosassa Paasi- ja Mäntypaadenteiden välitontilla sijaitsevassa palvelutalossa, aiemmassa vanhainkodissa (arkkit. I.Visanti 1965) suoritetaan kerros- ja kokonaisalaa sekä käyttöterveellisyttä ja turvallisuutta koskevia, ulkoasuvaikutuksiltaan vähäisiksi jääviä muutos- ja perusparannustöitä:

Taloa laajennetaan eteläisen ja keskimmäisen pihasiiven väliin ruokailu- ja kokoontumistilaksi rakennettavalla salilla (89,5 k-m<sup>2</sup>), kahdella kaksikerroksisella rungon ulkopuolisella hissikuilulla (17,5 k-m<sup>2</sup>) sekä ullakkotason uudella itälappeen iv-kone- huoneella (46 m<sup>2</sup>). - Salin käyttäjiä palveleva esteetön wc-tila (A26) muodostetaan henkilökunnan sosiaalitilasta. - Taloon asennetaan sprinkler-järjestelmä ja rungon ulkopuolisten varateiden kierrepor-

taat (2) korvataan suurin porrassyöksyin.

Uusia asuntoyksiöitä rakennetaan sisäisinä muutoksina; olevien asuintilojen wc-tiloja mahdollisuuksien mukaan väljennetään suihkunurkkauksin. - Kvv-, osastointi- ja rakennemuutoksia vanhaan osaan kertyy yhteensä noin 2780 m<sup>2</sup>:

#### Ensimmäisessä kerroksessa

\_Käyttötarkoituksena rakennetaan kaksi yksiötä (B1-B2) aulan tuntumassa olevista toimisto- ja päivystystiloista, neljä yksiötä ja kaksio (B3-B6) keskisiiven kerho-, televisio- ja ruokailuhuoneista sekä kaksi yksiötä (C1-C2) henkilökunnan huoneistoista pohjoispäädystä.

\_Erilliset asunnot (C3-C6) yhdistetään kahdeksi avustettavien huonepariksi, johon kumpaankin rakennetaan kahdesta suunnasta käytettävä wc+sh-tila. Pohjoissiiven asuintilojen (C7-C12) wc:t väljennetään käytätilasta laajennettavien suihku- nurkkauksin; ammekylpyhuoneesta (H109) vastaavasti on luovuttu oleskeluhallin (C25) yhteydessä.

\_Eteläsiivessä saunaosastoa muutetaan mm. poistamalla uimaallas käytöstä. Allastila liitetään kuntouttamissaliin, josta vastaavasti osa muutetaan työhuoneiksi. Siipeen tarvittava sivukäytäväyhteys muodostetaan aiemmasta saunatuovasta / kampaamosta.

\_Kaakkoiskulmauksessa muutetaan omaisuusvaraston osa neuvottelutilaksi (A29) ja kahden autopaikan talli: kiinteistönhoitoa palvelevaksi tilaksi (A14) sekä keittiön kylmiövarastoksi (A13). Viime mainitusta järjestetään rampillinen sisäyhteys keittiö- käytävälle sekä uuteen saliin läpi entisen keittiövaraston (H158).

#### Toisessa kerroksessa

\_Pohjoissiipeen rakennetaan uusi yksiö (C23) yläaulasta sekä muodostetaan yksiö (C13) ja alkovi-yksiö (C14) pohjoispäättyyn entisestä johtajan asunnosta.

\_Pohjoisosassa muodostetaan kaksi kaksiota (C15-C16) yksiöitä yhdistämällä. Keskiosassa oleskeluhallin tuntumassa erilliset yksiöt (B7-B12) yhdistetään kolmeksi avustettavien huonepariksi, joista kuhunkin rakennetaan kahdesta suunnasta käytettävä wc+sh-tila. Eteläosan oleskeluhallin tuntumassa muodostetaan kaksio (A4) yksiöitä muuntamalla.

\_Siipien yksiöissä wc-tiloja väljennetään käytätilasta laajennettavien suihkunurkkauksin; entisistä yhteisistä ammekylpy- huoneista vastaavasti luovutaan.

#### Kellarissa

\_Ikkunallinen askarteluhuonepari erotetaan kahdeksi toimistoksi

(K1-K5); työntekijöiden pukuhuoneeksi (K13) sisustetaan osa väestönsuojan omaisuusvarastosta. Entisen talonmiehen asunnon wc/sh- ja kk-osat uusitaan esteettömiksi.

#### Selvitykset

Esteettömyysselvityksestä mm. ilmenee, että kulkua pääsisäänkäynnille on juohevoitettu rampilla (1998). Rakennuksessa alun alkaen on ollut yksi henkilöhissi; nyt lisärakennettavat kaksi kuilutornia palvelevat pyörätuolimitoitettuja hissejä, joista toinen on läpikuljettava. Hakemusaineistossa on katsaus rakennetyypeistä. Rakenteellisen turvallisuuden alustavan riskiarvion perusteella kohteen vaativuus- ja riskitaso kumpikin on 1(1-4); huomiota kiinnitetään valmisosien laadunvarmistukseen. Hakija on myös toimitanut sää- ja olosuhdesuojauksen riskiarvion uusittavat vesikatot/yläpohjaosat erikseen mainiten. Ilmanvaihtoselvityksen mukaan iv-peruskorjaus käsittää mm. asuntojen uusia huippu- imurikatoksia, karmiventtiileitä sekä wc+sh-ovisäleikköjä. Korjaus- ja muutostyön energiaselvityksessä todetaan energia- tehokkuuden parantamiseksi valitun teknisiin järjestelmiin perustuva vaihtoehto (ve 4).

Kohteesta on poistumisturvallisuusselvitys. Hakemuksen mukaan talo varustetaan automaattisella sprinkler-sammutuslaitteistolla. Pelastuslaitoksen palomuoistiossa katsotaan savunpoistoikkunoiden suuruudeksi riittävän noin 1 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup>.

Kokoontumishuoneisto (287,5 m<sup>2</sup>) käsittää uuden salin (A) sekä keskisiiven ruokailutilan (B) muodostaman varsinaisen kokoontumishuoneen (188,5 m<sup>2</sup>) 63 henkilölle sekä liittyvät eteis-, naulakko-, käytävä- ja wc-tilat (99 m<sup>2</sup>). Hakemukseen sisältyy selvitys poistumisturvallisuudelle asetettavien vaateiden täyttymisestä.

Kiinteistöviraston tonttiosastolla on suunnitelma muutoksineen 22.10.2015 todettu maanvuokrasopimuksen mukaiseksi.

#### Kuuleminen

Naapureita on rakennusvalvonnan toimesta tiedotettu ja kuultu. Näiden taholta ei ole esitetty huomautuksia.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Kerrosalaselvityksen perusteella todettiin rakennusoikeuden 50 toimintavuoden aikana käytettävissä olleista tiedoista eroten tulleen ylitytetyksi vähäisessä määrin (3,3 %), mahdollisesti liittyen kellaritilojen käyttöön. - Hakemuksen mukaiset laajennukset vastaavat vajaata 4,3 % rakennusoikeudesta; ilman hissikuiluja lisäkertymäksi jää hieman alle 3,6 %.

Hakija perustelee lähinnä salista juontuvaa rakennusoikeuden

ylitystarvetta talossa asuvien henkilökohtaisten tilojen rajallisuudella, tammisalolaisten niukoilla yhteisillä kokoontumis- huoneistoilla sekä kaupungin esteettömyystavoitteista seuraavalla mitoituksella. - Hakija myös muistuttaa Tammisalon asemakaavan muutosperiaatteiden (2013) linjauksesta, jonka mukaan yleisten rakennusten tonttitehokkuus  $e=0,75$  tullaan nostamaan tehokkuuteen  $e=1,0$ . Viimemainitusta rakennus- oikeusoptiosta nyt laajenuksen myötä tulisi käytetyksi 81,6 %.

Poikkeamiseen on perusteita. Hakemushankkeesta muodostuvaa kerrosalailitystä voidaan sinänsä pitää vielä vähäisenä. Poikkeamisen hyväksyttävyyttä myös puoltaa toimenpidealueen rajallinen ja huomaamaton sijainti.

Asemakaavamääräyksen perusteella autopaikkoja hakemuksen mukaan tulisi järjestää 13 ap. Toiminnanharjoittajan arvion mukaan pihan nykyinen paikkamäärä (6 ap) on hyvän julkisen kulkuyhteyden ansiosta myös muutosten jälkeen käytännössä riittävä; hakija on toimittanut autopaikkaselvityksen. Asemakaavamääräykseen viitaten katsotaan, ettei loppujen paikkojen rakentamista tässä vaiheessa pidetä tarpeellisena.

Rakennusoikeus  $e(t) \times A(t) = 0,75 \times 3335,5 \text{ m}^2 = 2501,25 \text{ k-m}^2$

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
kerrosalan ylitys /MRL 115§	79			79
Palvelutalo	2583	107	0	2690

Autopaikat

Rakennetut	6
Yhteensä	6

#### Hankkeen laajuus

Muutosalue 153 m<sup>2</sup>  
Paloluokka P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Kantavat rakenteet SRMK:n osan E1 taulukon 6.2.1 sarakkeen 3, osastoivat rakenteet taulukon 7.2.1 sarakkeen 3 ja pintarakenteet taulukon 8.2.2 sarakkeen P1 mukaisesti. - Lasikaton kantavat rakenteet luokkaa R60. - Suojaustaso 2 kohentuu tasoksi 3.

#### Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 54 § mukaisesti vahvistetaan kokoontumistilassa samanlaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 63 henkilöä.

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

- Vastaava työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontavirastolle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma
- yksityiskohtapiirustukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kiinteistövirastolta:

- sijaintikatselmus

Rakennusvalvontavirastolta:

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

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

Iv-suunnitelmia toimitettaessa on lähemmin selvitettävä, kuinka mahdolliseen sisätilojen yllämpenemisen riskiin varaudutaan.

Rakennesuunnitelmiin tulee sisältyä selonteko entisen allastilan uusista rakenne- ja iv-ratkaisuista.

Yksityiskohtapiirustuksina tulee yläkerran uusien poistumis- portaikkojen suunnitelmat hyväksyttävä rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosastolla.

Mikäli vesikatolle tarvitaan iv-laite- tai -järjestelmäasennuksia, tulee näiden suunnitelmille ennalta saada pääsuunnittelijan hyväksyntä.

Piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava koskien salin työmaa-alueelta kaadettavan pihapuun korvaavaa istutusta.

Aloituskokoukseen mennessä tulee osoittaa automaattisen sprinkler-järjestelmän vesilähteen (C-lk) käytön olevan varmistettu

Aloituskokoukseen mennessä tulee poistumisturvallisuusselvitys tarkistaa huomioiden toimenpiteestä seuraavat muutokset.

Aloituskokouksessa on palomuiston tarkoittamasti tehtävä selko työmaa-aikaisista palo-osastoinneista ja tarvittavista poistumisreiteistä.

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

Kokoontumishuoneiston henkilömäärää rajoittavan kilven tulee ennen tilojen käyttöönottoa olla asennettuna salitilassa helposti havaittavaan paikkaan.

Muutoksia vastaavilta osiltaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje tulee päivittää loppukatselmukseen mennessä.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-d,g,i §, 119 §,125 §, 135 §,156 §, 172 §, 175 §.

#### Käsittelijä

Hannu Pyykönen  
arkkitehti  
puh. 310 26316

#### Liitteet

Hakemus  
Valtakirja  
Kerrosalaselvitys  
Hakemus kokoontumishuoneiston käyttöön hyväksymiseksi  
Autopaikkaselvitys  
Liikkumis- ja esteettömyys selvitys  
Naapurin tiedotus

Poistumisturvallisuusselvitys  
Suunnitelmien esittely pelastuslaitoksella, muistio  
Suunnitelmien esittely rakennusvalvonnassa, muistio  
Valokuva  
Vuokrasopimuksenmukaisuuden varmennus

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.03.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhakuosoitus

**MUUTOSLUPA**

<b>Tunnus</b>	45-0162-16-BM
<b>Hakija</b>	XXXXXXXXXX
<b>Rakennuspaikka</b>	Vartiokylä, 091-045-0271-0012 Soraharjuntie 8
<b>Pinta-ala</b>	693 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	9799
<b>Lainvoimaisuus</b>	1990
<b>Sallittu kerrosala</b>	138 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	123 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Kaavatontti 12 muodostuu RN:o 5:649. Erillispientalojen korttelialue (AO)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Kokko Seppo rakennusarkkitehti Arkk tsto Seppo Kokko Oy

**Toimenpide**

**Rakennustyön aikaiset muutokset**

Pientalon laajentamiseksi on myönnetty rakennuslupa 45-0665-15-B. Rakennustyöt on aloitettu.

Nyt tehdään seuraavat muutokset:

Yläpohjaa nostetaan 120 mm, autotalli muutetaan varastoksi, saunaa tehdään suuremmaksi, harjan ja räystään korkeutta nostetaan ja pihalle rakennetaan kevytrakenteisen varasto.

Autotallin muuttuessa varastoksi tontille jää kaksi autopaikkaa.

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

**Rakennusoikeus** 138 m<sup>2</sup> Asuinkerrosala  
35 m<sup>2</sup> Lisärakennusoikeus (autosuojat, varastot, lasikuistit; enintään 25 %)

**Rakennusoikeuden käyttö**

Käyttötarkoitus	Käytetty	Rakennetaan	Puretaan	Yhteensä
Varasto		8		8
Asuinkerrosala	133			133

---

Autopaikat	Yhteensä	2
	Rakennetaan	2

---

**Päätös**

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt piirustukset vahvistetaan seuraavin määräyksin:

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvontavirastolta:  
- loppukatselmus

Rakennustyössä on noudatettava rakennusluvassa 45-0665-15-B mainittuja lupamääräyksiä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Käsittelijä

Ossi Lehtinen  
arkkitehti  
puh. 310 26321

---

Liitteet

Hakemus  
Valtakirja  
Selvitys suunnittelijoista  
Lupapäätös 45-0665-15-B

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.03.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhakuosoitus



15.3.2016

## MUUTOKSENHAKU:

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen rakennuslautakunnalle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla

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 rakennuslautakunnalle, 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 rakennusvalvontavirastolle.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

**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



15.3.2016

---

Helsingin rakennusvalvontavirasto  
PL 2300  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Siltasaarencatu 13,  
00530 Helsinki  
Vaihde: 310 2611  
Faksinumero: 310 26206  
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi  
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.