

13.07.2023

Lupayksikön 1 viranhaltijat ovat 13.07.2023 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 374-376

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 18.07.2023, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

RAKENNUSLUPA

Tunnus	39-1674-23-A LP-091-2023-00020
Hakija	Asunto Oy Himmelin Mainio, Helsinki
Rakennuspaikka	Tapaninkylä, 091-039-0359-0004 Himmelitie 9
Pinta-ala	1652 m ²
Kaava	12719
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	661 m ²
Rakennettu kerrosala	200 m ²
Alueen käyttö	Erillispientalojen korttelialue (AO)
Pääsuunnittelija	Enne Olli arkkitehti, arkkitehtiylioppilas Yksiö Puutarhassa OY

Rakennustoimenpide Kahden paritalon (0111), yhden erillispientalon (0110) ja autokatoksen rakentaminen. Maalämpökaivon poraaminen ja kahden rakennuksen purkaminen.

Rakennetaan kaksi paritaloa sekä yksi erillistalo sekä autokatokset viidelle autolle. Näiden lisäksi rakennetaan maalämpöjärjestelmä maalämpökaivoineen. Hankkeen yhteydessä puretaan tontin vanhat rakennukset.

Tuleva taloyhtiö käsittää kaksi tonttia: Himmelitie 9 ja Himmelitie 11. Kiinteistötunnukset 91-39-359-4 ja 91-39-359-5. Molempien tonttien yhteiskäyttöön rakennetaan tekninen tila, taloyhtiön varasto sekä jätekatos. Tonttien vanhat ajoliittymät poistuvat ja tonteille luodaan yksi yhteinen ajoliittymä keskelle yhteisrajaa.

Rakennukset ovat kaksikerroksisia, harjakattoisia, puurakenteisia ja puuverhoiltuja pientaloja. Julkisivuiltaan pääosin vaaleita, katot materiaaleiltaan tummia.

Paritaloissa autokatokset ovat kiinni rakennuksissa. Erillistaloissa autokatokset ovat erillään. Lisäksi erillistaloilla on kattamaton autopaiikka talon vieressä.

Taloyhtiöllä on lisäksi yksi yhteinen le-mitoitettu vieraspaikka.

Rakennukset toteutetaan esteettöminä ensimmäisen kerroksen osalta ja toinen kerros toteutetaan varauksin.
Sisäportaan nostinvaraus huomioidaan porrasta ympäröivän seinärakenteen lujuudessa.

Tontilta kaadetaan puita ja istutetaan uusia puita ja pensaita toimitetun pihasuunnitelman mukaisesti. Hanke täyttää asemakaavan edellyttämien viherkertoimen vaatimukset.

Kiinteistö liitetään vesi- viemäri- ja hulevesiverkostoon. Hulevedet viivytetään kiinteistöllä ennen verkostoon johtamista. Maanpinnat muotoillaan siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille tai katualueelle. Nurmialueiden pintavesiä voidaan imeyttää hajautetusti pihan rakennekerrosten välityksellä perusmaahan.

Rakennus ei sijaitse melualueella, eikä asemakaavassa ole aluetta koskevia ajantasaisia melumääräyksiä, jolloin rakennukselle ei kohdistu äänitasoerovaatimusta ja rakennuksen ääniympäristöä koskeva olennainen tekninen vaatimus katsotaan täytyväksi tavanomaisin rakentein.

Kaikki rakennukset ovat paloluokaltaan P3 ja energialuokaltaan A.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritontin 91-39-359-12 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta huomautukset asemakaavamuutoksen aikana luvatuista istutuskaistasta, tonttien olkitie 8 ja Himmelitie 9-11 välisen pensaidan huoltomahdollisuuksista, ristiriidasta asemakaavamuutosprosessin aikana esitetyn kaavaselostuksen mukaisista rakennusalueen rajoista ja rakennusten etäisyydestä tontin rajasta.

Vastineessa naapurin huomautukselle todetaan kootusti seuraavaa:

Asemakaavamuutoksen aikana luvatuista istutuskaistoista: Lainvoimaisessa asemakaavassa on määrätty istutettava alueen osa vain Himmelitien varrelle, mutta ei tonttien väliselle alueelle. Näin ollen suunnitelma on lainvoimaisen asemakaavan mukainen kaikilta kasvillisuutta koskevilta lupamääräyksiltään. Rajoille ol-

laan toimitetun pihasuunnitelman mukaan istuttamassa runsaasti pensaita ja puita. Vaikka lopulliseen asemakaavaan olisi sisällytetty istutettava alueen osa myös tonttien välille, täyttäisi nykyinen pihasuunnitelma asemakaavan myös siinä tapauksessa. Lainvoimaisessa asemakaavassa puin ja pensain istutettava alueen osa on neljä metriä leveäksi merkitty ja rakennusalueen rajat sijaitsevat neljän metrin etäisyydellä rajoista. Asemakaavakartan määrittelemät etäisyydet on varmistettu luvan liitteenä olevassa kaupunkimittauksen laatimassa sijaintilausunnossa. Suunnitelma on näin ollen näiltä osin asemakaavan mukainen. Rakennusluvassa tarkastellaan vain lainvoimaisen asemakaavan mukaisuutta, eikä oteta kantaa kaavamuutoksen vaiheen suunnitelmiin.

Tonttien olkitie 8 ja Himmelitie 9-11 välisen pensasaidan huoltomahdollisuuksista:

Kunkin tontin haltijan on määräysten mukaan omalta osaltaan huolehdittava, että rajan läheisyyteen rakennettavat tai istutettavat aidat pystytään huoltamaan oman tontin puolelta. Toimitetun pihasuunnitelman perusteella rakennusvalvonnassa ei ole herännyt huolta suunniteltujen pensasaitojen huollettavuudesta määräysten mukaisesti.

Ristiriidasta asemakaavamuutosprosessin aikana esitetyn kaavaselostuksen mukaisista rakennusalueen rajoista ja rakennusten etäisyydestä tontin rajasta:

Lainvoimaisessa asemakaavassa rakennusalueen rajat sijaitsevat neljän metrin etäisyydellä rajoista. Asemakaavakartan määrittelemät etäisyydet on varmistettu luvan liitteenä olevassa kaupunkimittauksen laatimassa sijaintilausunnossa. 45 asteen sääntöä sovelletaan rakennelmiin, jotka voidaan rakentaa rakennusalueen ulkopuolelle, sen sijaan rakennuksien osalta asemakaava määrittelee rakennusalueen rajoin rakennusten sallitut etäisyydet rajoista ja asemakaavassa myös määritellään rakennusten sallittu korkeus. Suunnitelma on asemakaavan mukainen sekä rakennusten etäisyyden, että korkeuden osalta. Rakennusluvassa tarkastellaan vain lainvoimaisen asemakaavan mukaisuutta, eikä oteta kantaa kaavamuutoksen vaiheen kaavasuunnitelmiin.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeus: Rakennusoikeus ylittyy 25 m².

Perustelu: Asunnot toteutetaan esteettöminä ja tästä johtuen rakennusoikeus ylittyy 5 m² asuntoa kohden. Helsingissä yleisesti hyväksytty toimintamalli, jolla on pyritty esteettömyysasetuksen

vaatimusta laadukkaampiin ratkaisuihin.

Poikkeaminen on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut kyseisestä poikkeamisesta huomautettavaa.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus 661 m² Asuinkerrosalaa (e=0,40)

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	200	562	200	562
autosuoja		83		83
varasto		41		41
kerrosalan ylitys /MRL 115§		47		47
Autopaikat	Yhteensä	6		
	Rakennetaan	6		

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 734 m²
Tilavuus 2153 m³
Paloluokka P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm 18.04.2023
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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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 paalutusta ja paalutuksen jälkeen on tehtävä katselmukset lähikiinteistöissä (RIL 253-2010 mukaan kiinteistöissä, joiden etäisyys < 50m100m). Katselmukset suoritettava tärinäasiantuntija

määrittää valittujen paalutyyppeiden perusteella tarkemmin katselmoitavat kiinteistöt. Katselmuksissa on huomioitava kiinteistöissä mahdollisesti olevat värinäherkät laitteet. Vanhojen rakennusten purkamisesta syntyvät värinät ja niiden vaikutus perusmaahan on huomioitava.

Koivuhaka-Pihlajamäki-tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa porausta, kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

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

Säilytettävien puiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyö ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ympäristössä.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta.

Ilmoitus tehdään sähköpostiin

"kymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi".

Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

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

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareiän pituudesta ja porareiän kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristövaikutukset

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on rakennuksessa J käytetty ilmanvuotolukua 2,0, jonka johdosta rakennuksen J ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle ja huomautuksen tehneille naapureille.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §

sähköisesti allekirjoitettu, 13.07.2023

Päätäjä Lupayksikön 1 viranhaltijoiden päättämät asiat

Käsittelijä Tiina Olli
lupa-arkkitehti

Liitteet	Hakemus	1 kpl
	Valtakirja	2 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
	Rasitesopimus	6 kpl
	Naapurin kuuleminen	1 kpl
	Haitta-aineselvitys	1 kpl
	Hankesuunnitelma	1 kpl
	Lausunto	1 kpl

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.07.2023, 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
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös 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: Työpajankatu 8,
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.

Helsingin rakennusvalvontataksan mukainen maksu tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla oikaisuvaatimus on hylätty, on 250 euroa. Maksuvelvollinen on oikaisuvaatimuksen tekijä ja maksu on oikaisuvaatimuskirjelmäkohtainen.

Viimeinen muutoksenhakupäivä on 01.08.2023.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 02.08.2026 ja loppuun-

saatettava viimeistään 02.08.2028. 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	39-1675-23-A LP-091-2023-02312
Hakija	Asunto Oy Himmelin Mainio, Helsinki
Rakennuspaikka	Tapaninkylä, 091-039-0359-0005 Himmelitie 11
Pinta-ala	1629 m ²
Kaava	12719
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	652 m ²
Rakennettu kerrosala	205 m ²
Alueen käyttö	Erillispientalojen korttelialue (AO)
Pääsuunnittelija	Enne Olli arkkitehti, arkkitehtiylioppilas Yksiö Puutarhassa OY

Rakennustoimenpide Kahden paritalon (0111), yhden erillispientalon (0110) ja autokatoksen rakentaminen. Maalämpökaivon poraaminen ja kahden rakennuksen purkaminen.

Rakennetaan kaksi paritaloa sekä yksi erillistalo sekä autokatokset viidelle autolle. Näiden lisäksi rakennetaan maalämpöjärjestelmä maalämpökaivoineen. Hankkeen yhteydessä puretaan tontin vanhat rakennukset.

Tuleva taloyhtiö käsittää kaksi tonttia: Himmelitie 9 ja Himmelitie 11. Kiinteistötunnukset 91-39-359-4 ja 91-39-359-5. Molempien tonttien yhteiskäyttöön rakennetaan tekninen tila, taloyhtiön varasto sekä jätekatos. Tonttien vanhat ajoliittymät poistuvat ja tonteille luodaan yksi yhteinen ajoliittymä keskelle yhteisrajaa.

Rakennukset ovat kaksikerroksisia, harjakattoisia, puurakenteisia ja puuverhoiltuja pientaloja. Julkisivuiltaan pääosin vaaleita, kattomateriaaleiltaan tummia.

Paritaloissa autokatokset ovat kiinni rakennuksissa. Erillistaloissa autokatokset ovat erillään. Lisäksi erillistaloilla on kattamaton autopaiikka talon vieressä.

Taloyhtiöllä on lisäksi yksi yhteinen le-mitoitettu vieraspaikka.

Rakennukset toteutetaan esteettöminä ensimmäisen kerroksen osalta ja toinen kerros toteutetaan varauksin. Sisäportaan nostinvaraus huomioidaan porrasta ympäröivän seinärakenteen lujuu-
dessa.

Tontilta kaadetaan puita ja istutetaan uusia puita ja pensaita toimitetun pihasuunnitelman mukaisesti. Hanke täyttää asemakaavan edellyttämien viherkertoimen vaatimukset.

Kiinteistö liitetään vesi- viemäri- ja hulevesiverkostoon. Hulevedet viivytetään kiinteistöllä ennen verkostoon johtamista. Maanpinnat muotoillaan siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille tai katualueelle. Nurmialueiden pintavesiä voidaan imeyttää hajautetusti pihan rakennekerrosten välityksellä perusmaahan.

Rakennus ei sijaitse melualueella, eikä asemakaavassa ole aluetta koskevia ajantasaisia melumääräyksiä, jolloin rakennukselle ei kohdistu äänitasoerovaatimusta ja rakennuksen ääniympäristöä koskeva olennainen tekninen vaatimus katsotaan täyttyväksi tavanomaisin rakentein.

Kaikki rakennukset ovat paloluokaltaan P3 ja energialuokaltaan A.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritonttien 91-39-359-23, 91-39-359-22 ja 91-39-359-12 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta huomautukset paalutus- ja louhintatöiden tärinän seurannasta, hulevesien hallinnasta oman tontin puolella, yksityisyyden ja asumisrauhan turvaamisesta lauta-aidalla istutusten lisäksi, vierasautopaikkojen lisärakentamisesta, sähköpyörän latausmahdollisuudesta ulkovarastossa, asuinrakennuksen C parvekkeen ja piha-alueen huonosta ilmansuunnasta, asemakaavamuutoksen aikana luvatuista istutuskaistasta, tonttien olkitie 8 ja Himmelitie 9-11 välisen pensasaidan huolto-
mahdollisuuksista, ristiriidasta asemakaavamuutosprosessin aikana esitetyn kaavaselostuksen mukaisista rakennusalueen rajoista ja rakennusten etäisyydestä tontin rajasta.

Vastineessa naapurin huomautukselle todetaan kootusti seuraavaa:

Paalutus- ja louhintatöiden tärinän seurannasta:

Osa rakennuksista tullaan paaluttamaan. Paalutuksen osalta tullaan noudattamaan yleisiä ohjeita ja lakeja. Katselmusten tarve on jo lähtökohtaisesti todettu lupahakemuksen liitteenä toimitetussa pohjatutkimuksessa ja lupapäätöksessä on tästä lupaehto.

Hulevesien hallinnasta oman tontin puolella: Hulevedet eivät saa päätyä naapuritontille.

Hulevesien osalta noudatetaan yleisiä ohjeita. Asemapiirroksessa on rajallinen mahdollisuus esittää hulevesiä. Nämä osoitetaan tarkemmin erillisellä hulevesi- ja pinnantasaussuunnitelmalla, joka on toimitettu luvan liitteissä.

Yksityisyyden ja asumisrauhan turvaamisesta lauta-aidalla istutusten lisäksi:

Yksityisyys ja asumisrauha ovat tärkeitä niin uusissa kuin vanhoissakin taloissa asuville. Näitä aiheita on huomioitu istutus suunnitelman luonnoksessa, joka on luvan liitteenä. Asemakaavassa määrätään, että tontit tulee rajata istutuksin. Tontin haltijan pitää määräysten mukaan lisäksi pystyä huoltamaan lauta- ja pensasaidat oman tontin puolelta, jolloin ei huollettavuuden eikä kaupunkikuvan kannalta olisi tarkoituksenmukaista rakentaa lauta-aitaa pensasaidan lisäksi. Asemakaavassa on runsaasti viher rakentamista koskevia kaavamääräyksiä ja vaatimus viherkertoimen täyttymisestä, jolloin luvan liitteeksi toimitetussa pihasuunnitelmassa on panostettu korkeatasoiseen viherrakentamiseen yksityisyyden ja asumisrauhan turvaamiseksi, viihtyisän kaupunkiympäristön lisäämiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja ilmanlaadun parantamiseksi.

Vierasautopaikkojen lisärakentamisesta:

Rakennusluvan pääpiirustuksissa on esitetty yhteensä 13 auto paikkaa (Himmelitie 11 ja 9 luvat), joten autopaikkoja on enemmän kuin asemakaavan edellyttää. Yhden lisäpaikan tuoma hyöty olisi vähäisempi kuin sen tuoma haitta asumisviihtyvyyteen. Auto paikka muuttaisi suunnitelmaa merkittävästi ja näin pienentäisi asuntojen pihvoja ja mahdollisuutta runsaampaan viherrakentamiseen. Lisäksi tämä kasvattaisi vettä huonosti läpäisevien pintojen määrää suhteessa istutettuun maa-alaan. Tämä on olennainen seikka kaavassa vaaditun viherkertoimen täyttymisen ja hulevesien hallinnan kannalta.

Sähköpyörän latausmahdollisuudesta ulkovarastossa:

Asiassa tullaan noudattamaan yleisiä ohjeita ja lakeja. Asunnot

on osastoitu paloseinin toisistaan ja tämän lisäksi tontin rajoilla paloetäisyydet naapuritonttiin ja rakennuksiin täyttyvät.

Asuinrakennuksen C parvekkeen ja piha-alueen huonosta ilman-suunnasta:

Aikaisemmissa luonnoksissa kääntömahdollisuus oli helpommin toteutettavissa kuin nykyisessä pidemmälle viedyssä versiossa. Asuinmukavuutta on huomioitu kyseisessä rakennuksessa aukottamalla rakennus niin, että ilta-aurinko pääsee rakennuksen oleskelutiloihin. Myös parveke on aukotettu avoimeksi länteen. Kääntäminen etelään ei olisi enää asumismukavuutta nostava tekijä, koska piha-alue jäisi yksityisyydeltään huonommaksi ja katselusuunta parvekkeelta olisi tontin pysäköinti- ja liikennealueelle. Samalla asunnon käytettävyys huononisi, kun pääavautumissuunta ja sisäänkäynnin suunta olisi samansuuntainen. Nyt esitetty suuntaus on koettu paremmaksi kuin etelään käännettynä. Kyseinen asuinrakennus sekä tontin suunnitelma kokonaisuudessaan on asemakaavan mukainen.

Asemakaavamuutoksen aikana luvatuista istutuskaistoista:

Lainvoimaisessa asemakaavassa on määrätty istutettava alueen osa vain Himmelitien varrelle, mutta ei tonttien väliselle alueelle. Näin ollen suunnitelma on lainvoimaisen asemakaavan mukainen kaikilta kasvillisuutta koskevilta lupamääräyksiltään. Rajoille ollaan toimitetun pihasuunnitelman mukaan istuttamassa runsaasti pensaita ja puita. Vaikka lopulliseen asemakaavaan olisi sisällytetty istutettava alueen osa myös tonttien välille, täyttäisi nykyinen pihasuunnitelma asemakaavan myös siinä tapauksessa. Lainvoimaisessa asemakaavassa puin ja pensain istutettava alueen osa on neljä metriä leveäksi merkitty ja rakennusalueen rajat sijaitsevat neljän metrin etäisyydellä rajoista. Asemakaavakartan määrittelemät etäisyydet on varmistettu luvan liitteenä olevassa kaupunkimittauksen laatimassa sijaintilausunnessa. Suunnitelma on näin ollen näiltä osin asemakaavan mukainen. Rakennusluvassa tarkastellaan vain lainvoimaisen asemakaavan mukaisuutta, eikä oteta kantaa kaavamuutoksen vaiheen suunnitelmiin.

Tonttien olkitie 8 ja Himmelitie 9-11 välisen pensasaidan huoltomahdollisuuksista:

Kunkin tontin haltijan on määräysten mukaan omalta osaltaan huolehdittava, että rajan läheisyyteen rakennettavat tai istutettavat aidat pystytään huoltamaan oman tontin puolelta. Toimitetun pihasuunnitelman perusteella rakennusvalvonnassa ei ole herän-

nyt huolta suunniteltujen pensasaitojen huollettavuudesta määräysten mukaisesti.

Ristiriidasta asemakaavamuutosprosessin aikana esitetyn kaavaselostuksen mukaisista rakennusalueen rajoista ja rakennusten etäisyydestä tontin rajasta:

Lainvoimaisessa asemakaavassa rakennusalueen rajat sijaitsevat neljän metrin etäisyydellä rajoista. Asemakaavakartan määrittelemät etäisyydet on varmistettu luvan liitteenä olevassa kaupunkimittauksen laatimassa sijaintilausunnossa. 45 asteen sääntöä sovelletaan rakennelmiin, jotka voidaan rakentaa rakennusalueen ulkopuolelle, sen sijaan rakennuksien osalta asemakaava määrittelee rakennusalueen rajoin rakennusten sallitut etäisyydet rajoista ja asemakaavassa myös määrittellään rakennusten sallittu korkeus. Suunnitelma on asemakaavan mukainen sekä rakennusten etäisyyden, että korkeuden osalta. Rakennusluvassa tarkastellaan vain lainvoimaisen asemakaavan mukaisuutta, eikä oteta kantaa kaavamuutoksen vaiheen kaavasunnitelmiin.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeus: Rakennusoikeus ylittyy 25 m².

Perustelu: Asunnot toteutetaan esteettöminä ja tästä johtuen rakennusoikeus ylittyy 5 m² asuntoa kohden. Helsingissä yleisesti hyväksytty toimintamalli, jolla on pyritty esteettömyysasetuksen vaatimusta laadukkaampiin ratkaisuihin.

Poikkeaminen on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut kyseisestä poikkeamisesta huomautettavaa.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus 652 m² Asuinkerrosalaa (e=0,40)

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	205	562	205	562
autosuoja		81		81
varasto		33		33
kerrosalan ylitys /MRL 115§		27		27

Autopaikat	Yhteensä	7
	Rakennetaan	7

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	719 m ²
Tilavuus	2073 m ³
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	12.04.2023
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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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 paalutusta ja paalutuksen jälkeen on tehtävä katselmukset lähikiinteistöissä (RIL 253-2010 mukaan kiinteistöissä, joiden etäisyys < 50m100m). Katselmukset suorittava tärinäasiantuntija määrittää valittujen paalutyypin perusteella tarkemmin katselmoitavat kiinteistöt. Katselmuksissa on huomioitava kiinteistöissä mahdollisesti olevat tärinäherkät laitteet. Vanhojen rakennusten purkamisesta syntyvät tärinät ja niiden vaikutus perusmaahan on huomioitava.

Koivuhaka-Pihlajamäki-tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa porausta, kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

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

Säilytettävien puiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyö ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ympäristössä.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu hait-

taa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta.

Ilmoitus tehdään sähköpostiin

"kympp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi".

Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

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

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristövaikutukset

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä

aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on rakennuksissa CD ja E käytetty ilmanvuotolukua 2,0 ja 1.9, jonka johdosta rakennusten CD ja E ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle ja huomautuksen tehneille naapureille.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §

sähköisesti allekirjoitettu, 13.07.2023

Päätäjä Lupayksikön 1 viranhaltijoiden päättämät asiat

Käsittelijä Tiina Olli
lupa-arkkitehti

Liitteet Hakemus 1 kpl
Valtakirja 1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl
Rasitesopimus 6 kpl
Naapurin kuuleminen 1 kpl
Haitta-aineselvitys 1 kpl
Hankesuunnitelma 1 kpl
Lausunto 1 kpl

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.07.2023, 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
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös 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: Työpajankatu 8,
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.

Helsingin rakennusvalvontataksan mukainen maksu tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla oikaisuvaatimus on hylätty, on 250 euroa. Maksuvelvollinen on oikaisuvaatimuksen tekijä ja maksu on oikaisuvaatimuskirjelmäkohtainen.

Viimeinen muutoksenhakupäivä on 01.08.2023.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 02.08.2026 ja loppuun-

saatettava viimeistään 02.08.2028. 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	39-1725-23-A LP-091-2022-02278
Hakija	XXXXX XXXXX
Rakennuspaikka	Tapaninkylä, 091-039-0028-0012 Jokipolku 37a
Pinta-ala	676 m ²
Kaava	7350
Lainvoimaisuus	1975
Sallittu kerrosala	169 m ²
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue (A)
Pääsuunnittelija	Rautiala Katariina Maria arkkitehti Pook arkkitehtitoimisto

Rakennustoimenpide Asuinpientalon (0110) ja talousrakennuksen (1911) rakentaminen. Maalämpökaivon poraaminen

Rakennetaan kaksikerroksinen, harjakattoinen, CLT-rakenteinen omakotitalo ja talousrakennus. Tontille porataan myös maalämpökaivo.

Rakennukset toteutetaan esteettöminä ensimmäisen kerroksen osalta ja toinen kerros toteutetaan varauksin.

Tontilta on kaadettu puita ja tontille istutetaan uusia puita ja pensaita.

Kiinteistö liitetään vesi- viemäri- ja hulevesiverkostoon. Hulevedet viivytetään kiinteistöllä ennen verkostoon johtamista. Maanpinnat muotoillaan siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille tai katualueelle. Nurmialueiden pintavesiä voidaan imeyttää hajautetusti pihan rakennekerrosten välityksellä perusmaahan.

Itänaapurin rajan läheisyyteen rakennettu vaja on sovittu palo-osastoitavaksi yhteisellä sopimuksella.

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeama1:

Kerrosalaa ylitetään esteettömyyden perusteella 5 m²:llä ja RakL 152 § perusteella 250mm ylittävän seinäpaksuuden osalta 2 m²:llä.

Kerrosalan ylitys on yhteensä 7 m².

Poikkeama2:

Rakennus 1 ylittää kaavan salliman keskikorkeuden 0,07 metrillä. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennuspaikka sijaitsee hieman montussa, ja keskikorkeus lasketaan olevan maapinnan mukaan. Pintavaaitus on tehty vanhan rakennuksen purun jälkeen, jolloin maastoon on jäänyt kuoppaa. Pihaa tasataan keskeltä sekä ajoyhteyksien, sekä pintavesien valunnan ja ohjauksen parantamiseksi.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa.

Poikkeamista voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus 194 m² Asuinkerrosalaa (e=0,25)
25 m² Autosuojia asuntoa kohden

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		174		174
talousrakennuskerrosalaa		25		25
kerrosalan ylitys /RakA 152§ 2mom.		2		2

Autopaikat Yhteensä 2
Rakennetaan 2

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	303 m ²
Tilavuus	1051 m ³
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	19.08.2022
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-selvitys
- kvv-suunnitelmat
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- selvitys
- Ääneneristys selvitys

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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 aloituskokousta hankkeesta tulee toimittaa ulkovaipan ääneneristävyysslaskelma ja lämpökaivon rakennettavuusselvitys.

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

Säilytettävien puiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyö ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ympäristössä.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta.

Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kympp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi".

Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

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

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esi-

tetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristövaikutukset

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Naapurin rajan lähelle rakennettu vaja on oltava osastoitu, siirretty tai purettu ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matka-

viestinten kuuluuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §

sähköisesti allekirjoitettu, 13.07.2023

Päätäjä Lupayksikön 1 viranhaltijoiden päättämät asiat

Käsittelijä Tiina Olli
lupa-arkkitehti

Liitteet Hakemus 1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl
Naapurin kuuleminen 1 kpl
Naapurin suostumus 1 kpl
Lausunto 1 kpl

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.07.2023, 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
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös 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: Työpajankatu 8,
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.

Helsingin rakennusvalvontataksan mukainen maksu tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla oikaisuvaatimus on hylätty, on 250 euroa. Maksuvelvollinen on oikaisuvaatimuksen tekijä ja maksu on oikaisuvaatimuskirjelmäkohtainen.

Viimeinen muutoksenhakupäivä on 01.08.2023.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 02.08.2026 ja loppuun-

saatettava viimeistään 02.08.2028. 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.