

26.09.2024

1

| | |
|---------------------------|--|
| Tunnus | 35-1775-24-A LP-091-2020-10326 |
| Hakija | Huusko Tapani Huusko Heli |
| Rakennuspaikka | Tuomarinkylä, 091-035-0081-0013 Sahtikuja 30 |
| Pinta-ala | 474 m ² |
| Kaava | 11115 |
| Lainvoimaisuus | 2005 |
| Sallittu kerrosala | 170 m ² |
| Alueen käyttö | Erillispientalojen korttelialue (AO) |
| Pääsuunnittelija | Kaasinen Esko Sakari arkkitehti Arkkitehtitoimi Kaasinen |

Rakennustoimenpide Asuinpientalon (0110) ja autotallin rakentaminen

Haetaan uutta rakennuslupaa kaupungin vuokratontilla sijaitsevalle asuinpientalolle (käyttötarkoituusluokka 0110) ja autotallille.

HEL 2024-008462

Kolmekerroksisen jo rakennetun ja asuinkäytössä olevan pientalon (käyttötarkoituusluokka 0110) ja autotallin rakennuslupien (35-4065-08-A ja 35-0231-13-B) voimassaolojen määräajat ovat päättyneet.

Rakennustöitä on jatkettu luvatta. Hanke osin poikkeaa aiemmin myönnettyistä rakennusluvista.

Asuinrakennus on esteetön ja se on varustettu hissillä. Rakennuksen 3.kerroksesta johtaa maantasolle rakennuksen ulkopuolinen poistumistieporras.

Rakennusten julkisivut ovat puuverhoillut ja vesikattoina ovat peltikatteet.

Viranomaisen lupakäsittelyn ja työmaakatselmuksien yhteydessä ei voida todentaa säädöstenmukaisuutta kaikin osin.

Rakennusvalvonta ei vastaa siitä, täyttääkö ratkaisu kaikin osin säädösten sille asettamat vaatimukset. Hakemukselle liitetyt ulkopuolisen asiantuntijoiden lausunnot:

-Rakenteet
-Viherhuoneen välipohja, välipohjan palonkesto
-LVI-asennuksista

Lisäselvitys

Hankkeen laajuus:
Asuinrakennuksen kokonaisala: 313 m²
Asuinrakennuksen tilavuus: 1230 m³

Autotallin kokonaisala 24 m²
Autotallin tilavuus 100 m³

Jäljempänä olevassa erillisessä kohdassa "Hankkeen laajuus" on laajuustietojen muutokset vanhaan lupaan verrattuna.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeaminen 1:

Poistumistieporras ylittää asemakaavassa merkityn pensasaidan alueen rajan 550 mm.
Hakija perustelee poikkeamisen johtuvan tontin ahtaudesta.

Poikkeaminen 2:

Rakennus ylittää tontin rajan naapuritontin puolelle 385 - 700 mm.
Hakija perustelee poikkeamista:
Koska rakennus on rakennettu kiinni naapurirakennukseen.
Rasitesopimus on liitteenä.

Poikkeaminen 3:

Rakennukset ulottuvat osin asemakaavassa merkityn pensasaidan alueen päälle.
Hakija perustelee poikkeamista:
Tontin ahtaudesta johtuen sen itärajalta. Autotalli ja lauta-aita noudattavat alueen rakentamistapaohjeita.

Poikkeaminen 4:

Jätesuoja on asemakaavassa merkityn pensasaidan alueella.
Hakija perustelee poikkeamista sillä, että jätehuoltolaitos halusi sen kadun yhteyteen. Jätesuojassa on myös naapurin sadevesikaivo.

Poikkeaminen 5:

Rakennus on esteetön ja sen perusteella haetaan vähäistä poikkeamaa kerrosalan ylitykselle 1 k-m².

Poikkeaminen 6:

LTO-putkikuilu ylittää 147 mm rakennusalan rajan 1340 mm:n matkalla.

Hakija perustelle poikkeamista:

Koska sen tarve tuli esiin vasta kun rakennuksen seinä oli jo paikallaan.

Poikkeaminen 7:

Energiatehokkuus perustuu rakentamisajan määräyksiin, jotka ovat nyt vanhentuneet.

Hakija esittää vähäisenä teknisenä poikkeamisena.

Rakennusvalvonta toteaa, että nykymääräykset energiatehokkuudessa ei välttämättä toteudu.

Rakennusoikeus

170 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa varasto-, sauna- tai vastaavia tiloja asuinrakennukseen ja talousrakennukseen yhteensä enintään 10% sallitusta kerrosalasta sekä asuntoihin liittyviä viherhuoneita ja lasikuisteja kaikkiin kerroksiin ja ullakolle.

Asemakaavaselostuksen ja alueen rakentamistapaohjeen mukaan tontille saa rakentaa autosuojatilan 20 m², mikä on asemakaavoissa yleisesti käytetty enimmäisneliömetrimäärä autosuojan lisärakennusoikeudelle.

Rakennusoikeuden käyttö

| Käyttötarkoitus | Vanha | Uusi | Purku | Yhteensä |
|--------------------------------|-------|------|-------|----------|
| asuinkerrosalaa | | 171 | | 171 |
| autosuoja | | 19 | | 19 |
| kerrosalan ylitys /MRL 115§ | | 45 | | 45 |
| lisäkerrosalaa 1 | | 17 | | 17 |
| lisäkerrosalaa 2 | | 85 | | 85 |

Autopaikat

| | |
|------------|---|
| Vähintään | 2 |
| Rakennetut | 2 |
| Yhteensä | 2 |

Hankkeen laajuus

| | |
|-------------|--------------------|
| Kokonaisala | 27 m ² |
| Tilavuus | 163 m ³ |
| Paloluokka | P2 / 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 10.01.2022
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 04.01.2022
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Toimivalta
Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.
Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

Lupamääräykset

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

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

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.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ulkopuolisen tarkastajan lausunnon huomautukset tulee huomioida ja asiat korjattava ennen loppukatselmusta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta 117 j §.

Asuntoa 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-k §, 124 §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä

Pekka Ryhänen
lupa-arkkitehti