
Tunnus	29-0787-23-A LP-091-2022-10712
Hakija	Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45
Rakennuspaikka	Haaga, 091-029-0026-0009 Eliel Saarisen tie 41
Pinta-ala	3348 m ²
Kaava	11938
Lainvoimaisuus	2012
Sallittu kerrosala	4100 m ²
Alueen käyttö	AKYS Asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialue. Liike- ja palvelutiloja saa sijoittaa ainoastaan kadun varrella sijaitsevien rakennusten kaduntasokerroksiin.
Pääsuunnittelija	Ristimäki Jani Matti arkkitehti Parviainen arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide	Kaksi- / neljäkerroksisen oppilaitosrakennuksen (0820) rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen, kokoontumistilojen enimmäishenkilömäärien vahvistaminen sekä aloittamisoikeus HEL 2023-015696 Hankkeeseen liittyy: - rakennuslupahakemus rakennuksen tontille 29026/8 rakennettavalle osalle (Lupapistetunnus LP-091-2022-10865) - rakennuslupahakemus rakennuksen tontille 29026/10 rakennettavalle osalle (Lupapistetunnus LP-091-2022-10046) - kaupunkiympäristölautakunnan myöntämä poikkeamislupa koskien poikkeuksia asemakaavasta (45 §, päätöspvm. 30.1.2024). Asian tausta: Ympäristö- ja lupajaosto myönsi hankkeelle rakennusluvut 11.5.2023 § 82, § 83 ja § 84. Lisäksi myönnettiin aloittamisoikeus vakuutta vastaan. Ennen töiden aloittamista havaittiin, että hanke vaatii erillisen poikkeamispäätöksen. Aiemmat rakennuslupapäätökset sekä aloittamisoikeuspäätös on sen johdosta hallintolain 50 §:n nojalla ympäristö- ja lupajaoston
---------------------------	--

päätöksellä poistettu 12.10.2023 (tontti 9 poistaminen § 152, aloittamisoikeuden poistaminen § 153). Hakemukset ovat palautuneet takaisin vireille.

Etelä-Haagaan Eliel Saarisen tien, Isonnevankujan ja Riistavuorenpuistoon rajautuville kolmelle tontille 29026/8, 9 ja 10 rakennetaan kaksi- ja neljäkerroksinen esi-, perus- ja keskiasteen oppilaitosrakennus (käyttötarkoituusluokka 0820).

Haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle vakuutta vastaan ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Tämä lupahakemus koskee tontille 29026/9 sijoittuvaa rakennuksen osaa.

Lisäselvitys

Hankkeen sisältö, suunnittelijat ja lupahakemuksen pääpiirustukset ja liiteasiakirjat on esitetty ja hyväksytty tonttia 29026/10 koskevan lupahakemuksen (29-0748-23-A / LP-091-2022-10046) yhteydessä.

Kuuleminen

Koko rakennusta koskeva naapurien kuuleminen on tehty lupahakemuksen 29-0748-23-A / LP-091-2022-10046 yhteydessä.

As Oy Helsingin Haagan Eliel (tontti 91-29-40-2) on jättänyt lupahakemuksesta huomautuksen. Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia.

Naapurin huomautuksen sisältö on käsitelty rakennuslupahakemuksen 29-0748-23-A / LP-091-2022-10046 yhteydessä.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavan määräyksistä koskien korttelialueiden käyttötarkoitusta, rakennusalan rajoja, lasiseinäisten yhdyskäytävien rakentamista, säilytettävien tai istutettavien puiden lukumäärää, istutettavaksi määrätyn alueen toteutustapaa, julkisivujen jäsennöintiä ja autopaikkojen lukumäärää on käsitelty poikkeamispäätöksessä § 45 pvm. 30.1.2024.

Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta hakijan perusteluineen on esitetty lupahakemuksen 29-0748-23-A / LP-091-2022-10046 yhteydessä.

Poikkeaminen asetuksesta on todettu vähäiseksi ja hyväksyttävästi perustelluksi.

Rakennusoikeus

4100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lisäkerrosala
Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa väestönsuojat, teknisen huollon tiloja ja asumiselle tarpeellisia varastotiloja.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa		3689		3689
kerrosalan ylitys /MRL 115§ lisäkerrosalaa		440		440
		30		30

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4791 m²
Tilavuus 21344 m³

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkimittaushuolto (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm 13.01.2023
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm 17.01.2023
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Aloittaminen Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuuden laji Takaus
Vakuus 250000 euroa
Vakuuden perusteet Hankkeen kiireellisyys.

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
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä 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 rakennusvalvontaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös § 45 on saanut lainvoiman. Lainvoimaisuustodistus poikkeamispäätöksestä on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään aloituskokousta pyydettyäessä.

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.

Rakennushanketta koskevat lupamääräykset on esitetty lupapäätöksessä 29-0748-23-A ja niitä tulee noudattaa myös tämän rakennusluvan osalta.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille tontilla 91-29-40-2.

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Juha Sundqvist
arkkitehti