

Rakennuslupahakemus R42-2015 (3. kaupunginosan korttelin 400 tontti 2, Helsingintie 8, hissien rakentaminen)

333/10.03.00/2015

RAKL 26.08.2015 § 41

R42-2015

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa: 3
Kortteli: 400
Tontti: 2
Osoite: Helsingintie 8
(Kiinteistön käyttämä postiosoite:
Helsingintie 4-6)

Tontin pinta-ala: 2454m²
Rakennusoikeus: 1500kem²
Käytetty rakennusoikeus: **1575 kem²**
1539 kem²
(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

Kaava: Voimassaoleva asemakaava 20.11.1972
Poikkeamispäätöksessä (20.5.1974) myönnetty ylitys (3%) 45 kem²
Poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus 1545 kem²

Myönnetyn luvan mukainen ylitys:
75 kem² (5%)
39 kem² (2,6%)
(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

HAKIJA:
Asunto Oy Maisterinkulma

TOIMENPIDE:
Hissien rakentaminen vanhaan kerrostaloon.

TOIMENPIDE:
Toimenpide: Hissien rakentaminen/laajennus
Rakennetaan: Kerrosala: 26kem²,
24 kem² (250mm ulkoseinäpaksuuden
mukaan)

Kerrosuku: 3
Kokonaisala: 26 brm²
Paloluokka: P3

Toimenpiteen jälkeen

Käytetty kerrosala: 1575 + 26 = **1601 kem²**

1539 + 24 = **1563** kem²
(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT:

Kaavoittajan lausunto 24.7.2015
Kaupunkikuvatoimikunta 4.8.2015

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakija anoo lupaa hissien rakentamiselle vanhaan kerrostaloon. Hissit rakennetaan osin rakennusrungon ulkopuolelle. Hissin rakentamisen johdosta rakennuksen kerrosala kasvaa ja tontin rakennusoikeutta ylitetään. Kiinteistölle on aikanaan myönnetty poikkeamispäätös, jonka johdosta tontin rakennusoikeutta on jo aiemmin ylitetty (**pääpiirustukset liitemateriaalina**).

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Rakennus ylittää kaavassa annetun rakennusoikeuden. Kiinteistölle on myönnetty poikkeuslupa (20.5.1974) rakennusoikeuden kolmen prosentin ylitykselle. Vanhassa rakennusluvassa ylitystä on tämän päivän kerrosalatulkinnan mukaisesti myönnetty 75 kem² (5 %), eli ylitystä on myönnetty ja toteutettu enemmän kuin mitä poikkeamispäätöksessä on myönnetty.

Rakennuksen kerrosalaa on tällä hetkellä ylitetty 75 kem², jos ylitys lasketaan 250 mm seinäpaksuuden mukaan, kuten se tällä hetkellä lasketaan uudiskohteissa, ylitys on 39 kem² (2,6 %).

Poikkeamispäätöksellä on rakennusoikeuden saanut ylittää 45 m².

Haettavassa luvassa rakennusoikeus lisääntyy 26 kem²(1,7 %), jolloin ylitys on yhteensä 101 kem² (**6,7 %**). Kun ylitys lasketaan 250 seinäpaksuuden mukaan, ylitys on 63 kem² (**4,2 %**).

Hakija on perustellut ylitystä sillä, että porrashuoneiden kapeuden johdosta jälkiasennushissien ja uusien portaiden asennus, parikuljetuksen tilantarve huomioiden, ei ole mahdollista nykyisiin porrashuoneisiin.

Esitetystä poikkeamasta on saatu kaavoittajan myönteinen lausunto (**lausunto liitemateriaalina**).

Esitetystä poikkeamasta on saatu kaupunkikuvatoimikunnan myönteinen lausunto.

Tämän hetken lainsäädäntö sallii rakennusoikeuden ylityksen uusien kaavojen alueilla siten, että 250 mm ulkoseinän ylimenevä osuus voidaan rakentaa kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi, ilman että sitä käsitellään poikkeamana. Kyseisessä hankkeessa tämä 250mm seinäpaksuuden lisäksi tuleva ylitys on 4,2 %.

Kun ottaa lisäksi huomioon, että hankkeen tarkoitus on päivittää rakennuksen toimivuus tämän päivän vaatimustasolle, on edellä esitetty rakennusoikeuden ylityksen erityiset syyt hyväksyttävissä.

Kyseinen poikkeama on vähäinen (MRL 175§) ja rakennuslautakunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171 ja 172.

Naapureita on hankkeessa kuultu viranomaisen toimesta.

Naapurit ovat esittäneet huomautuksia hankkeesta koskien laajennusosan ulottumista lähelle tonttien välistä rajaa. Naapuri on toivonut lisäksi korvaavia istutuksia rakennustyön johdosta mahdollisesti kaadettavien kuusien tilalle.

Porrashuoneen laajennus jää rakennusruudun sisälle ja on näin kaavanmukainen. Porrashuoneeseen liittyvän katoksen etäisyys rajasta on yli 4 metriä joten rakentaminen ei vaikuta millään lailla naapuritontin kaavanmukaiseen rakentamiseen.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan sekä aloitusoikeuden perustustöitä varten.

Rakennuslautakunta myöntää vähäisen poikkeaman ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksin:

Suurikokoinen kuusi tulisi pyrkiä säilyttämään rakentamisen yhteydessä. Jos puu joudutaan kuitenkin kaatamaan, tulee sen tilalle istuttaa korvaava puu.

Porrashuone on osastoitava muista kellaritiloista määräystenmukaisin rakentein.

Porrashuoneen yläpohja on osastoitava muiden tilojen yläpuolisista rakenteista. Rakennesuunnittelija esittää suunnitelmat osastoinneista viimeistään aloituskokouksessa.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmuksset ja tarkastukset:

- käyttöönottokatselmus
- loppukatselmus

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

-vastaavan työnjohtajan (MRL 122 §)

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

-rakennesuunnitelmat

Pääsuunnittelijaksi ja
rakennussuunnittelijaksi on hyväksytyt:

Eero Koponen
Rak. Ark.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa. Lupa raukeaa, ellei sitä erityisestä syystä jatketa. Rakennustyöt on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa. Lupa raukeaa, ellei sen voimassaoloaikaa erityisestä syystä pidennetä. Kyseiset määräajat lasketaan luvan lainvoimaiseksi tulosta.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa (MRL 150 §).

Käyttöönottokatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajille.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.