

Rakennuslupahakemus R41-2015 (3. kaupunginosan korttelin 400 tontti 1, Helsingintie 4-6, hissien rakentaminen)

333/10.03.00/2015

RAKL 26.08.2015 § 40

R41-2015

**RAKENNUSPAIKKA:**

Kaupunginosa: 3  
Kortteli: 400  
Tontti: 1  
Osoite: Helsingintie 4-6  
Tontin pinta-ala: 3910m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 2250kem<sup>2</sup>  
Käytetty rakennusoikeus: **2350 kem<sup>2</sup>**  
**2293kem<sup>2</sup>**  
(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)  
Kaava: Voimassaoleva asemakaava 20.11.1972  
Poikkeamispäätöksessä (20.5.1974) myönnetty ylitys (3%) 68 kem<sup>2</sup>  
Poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus 2317,5 kem<sup>2</sup>

Myönnetyn luvan mukainen ylitys:

100 kem<sup>2</sup> (4,4%)  
43 kem<sup>2</sup> (1,9%)  
(250mm ulkoseinäpaksuuden mukaan)

HAKIJA:

Asunto Oy Maisterinkulma

TOIMENPIDE:

Hissien rakentaminen vanhaan kerrostaloon.

**TOIMENPIDE:**

Toimenpide: Hissien rakentaminen/laajennus  
Rakennetaan: Kerrosala: 39kem<sup>2</sup>,  
37 kem<sup>2</sup> (250mm ulkoseinäpaksuuden  
mukaan)  
Kerrosuku: 3  
Kokonaisala: 39 brm<sup>2</sup>  
Paloluokka: P3

**Toimenpiteen jälkeen**

Käytetty kerrosala: 2350 + 39 = **2389 kem<sup>2</sup>**  
2293 + 37 = **2330 kem<sup>2</sup>**

(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 100 kem<sup>2</sup> (4,4 %), eli ylitystä on myönnetty ja toteutettu enemmän kuin mitä poikkeamispäätöksessä on myönnetty.

Rakennuksen kerrosalaa on tällä hetkellä ylitetty 100 kem<sup>2</sup>, jos ylitys lasketaan 250 mm seinäpaksuuden mukaan, kuten se tällä hetkellä lasketaan uudiskohteissa, ylitys on 43 kem<sup>2</sup>.

Poikkeamispäätöksellä on rakennusoikeuden saanut ylittää 68 m<sup>2</sup>.

Haettavassa luvassa rakennusoikeus lisääntyy 39 kem<sup>2</sup>(1,7 %), jolloin ylitys on yhteensä 139 kem<sup>2</sup> (**6,2 %**). Kun ylitys lasketaan 250 seinäpaksuuden mukaan, ylitys on 80kem<sup>2</sup> (**3,5 %**).

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 3,5 %.

Porrashuone tulee ylittämään rakennusalueen rajan siten, että ylitys on rakennusmassan osalta enimmillään 1,35 m ja katoksen osalta n. 2,50 m. Ylitykset tapahtuvat Maisterintien suuntaan, eikä niillä ole merkitystä naapurikiinteistöjen kaavanmukaiseen rakentamiseen.

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

Kyseiset poikkeamat ovat vähäisiä (MRL 175§) ja rakennuslautakunnan myönnettävissä. Poikkeamat eivät ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälä 171 ja 172.

Naapureita on hankkeessa kuultu viranomaisen toimesta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

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 vähäiset poikkeamat ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksin:

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 katselmukset 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 hyväksytty:

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.