Tunnus	31-1628-17-AM
	LP-091-2017-02266
Hakija	Indeq Oy
Rakennuspaikka	Lauttasaari, 091-031-0202-0005 Saarihuhdantie 9
Pinta-ala	1812 m²
Kaava	6550
Lainvoimaisuus	1972
Sallittu kerrosala	453 m²
Alueen käyttö	Omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen korttelialue AOR
Pääsuunnittelija	Mäntylä Seppo arkkitehti MARK Arkkitehttoimisto Mäntylä Oy

Toimenpide **Muutoslupa myönnettyyn rakennuslupaan ja aloittamisoikeus**

Muutoslupahakemus pientalon rakentamiselle ja aloittamisoikeus, hakija Indeq Oy

HEL 2017-009522

Viranhaltija myönsi päätöksellään 7.2.2017 64 § Indeq Oy:lle rakennusluvan (lupatunnus 31-2131-16-A) kaksikerroksisen pientalon ja kahden maalämpökaivon rakentamiseen Helsingin Lauttasaaressa sijaitsevalle tontille 91-031-202-5.

Rakennuslautakunta on valituksenalaisella päätöksellään 21.3.2017 89 § hylännyt valittajien rakennuslupaa koskevan oikaisuvaatimuksen. Samalla on myönnetty rakennustöiden aloittamisoikeus perustusten osalta.

Rakennuslautakunta on päätöksellään 30.5.2017 212 § myöntänyt aloittamisoikeuden laajentamisen koskemaan koko rakennusta

MUUTOSHAKEMUS

Myönnettyyn lupaan haetaan muutosta. Rakennuksen 1. ja 2. kerroksen lattiakorot nousevat 100 - 300 mm ja rakennuksen korkeus kasvaa 500 mm.

Tämän lisäksi tulee vähäisiä ikkunamuutoksia sekä maalämmön sijasta liitytään kaukolämpöverkkoon.

Kuuleminen

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireillepanosta. Kaksi naapurikiinteistöjen haltijaa yhdessä ovat esittäneet hakemuksesta seuraavat huomautukset:

Huomautuksen jättäneet naapurit eivät pidä tilavuuden kasvattamista ja samalla korkeuden nostamista hyväksyttävänä eivätkä rakennuskorkeuden määrittämistä keskikorkeuslaskentatapaa käyttäen oikeana.

Naapurit myös huomauttavat, etteivät hyväksy ikkunamuutoksia länteen, vaativat rakennuksen eteläpuolella olevien portaiden siirtämistä sisätiloihin sekä lupapäätöksen siirtämistä, kunnes varsinaista lupaa koskeva valitus on käsitelty ja lupa on lainvoimainen.

Lisäksi naapurit huomauttavat, että siirtyminen kaukolämpöön on hyväksyttävissä edellyttäen, että kaukolämpöputket kulkevat suoraan hakijan omalta tontilta kadulle kaupungin kaukolämpöverkkoon.

Naapurit myös vaativat rakennuksen siirtoa tontilla rakennusalan sisällä 500 - 800 mm pohjoiseen.

Hakija ei ole toimittanut vastinetta huomautuksiin.

Rakennuksen korkeuden määrittäminen keskikorkeuslaskentaa käyttäen on ollut rakennusvalvonnassa yleisesti vallitseva käytäntö. Asemakaava määrää asuntorakennuksen maksimi korkeudeksi 7 metriä. Keskikorkeuslaskelman mukaan rakennuksen korkeus on 5,69 metriä.

Muilta osin naapureiden huomautuksessa esille nostamilla asioilla ei ole vaikutusta naapureiden etuun.

Naapureiden esittämät huomautukset perusteluineen ovat oheismateriaalissa.

Päätösote toimitetaan huomautuksen tehneille naapureille.

Poikkeamiset perusteluineen

Ei poikkeamisia

Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji	Pankkitallennus
Vakuus	74000 euroa
Vakuuden perusteet	Rakennuksen aloittaminen, jotta saadaan talo saadaan lämpimäksi ennen talven tuloa (ulkovaippa kiinni). Vakuus on asetettu luvan 31-2131-17-A yhteydessä eikä lisävakuutta tässä yhteydessä tarvita.
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja hanke soveltuu rakennuspaikalle. Rakennuksen ilmoitettu korkeus perustuu keskikorkeuslaskelmaan, minkä mukaan rakennuksen korkeus on 5,69 metriä. Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Lupamääräykset

Noudatetaan luvan 31-2131-16-A lupaehtoja.

Kaukolämpöverkkoon liittyminen tulee tapahtua ilman, että mennään naapuritontin puolelle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 i §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 § JA 144 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen 19.09.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Jyrki Kauhanen arkkitehti