

Itäisen lupayksikön päällikkö on 07.10.- 08.11.2024 tehnyt seuraavat lupapäätökset

Päätös annetaan julkisanon jälkeen, jolloin päätös katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Internet

hel.fi/rava

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Lupatunnus	LP-091-2022-08180
Kiinteistötunnus	91-15-643-1
Kiinteistön osoite	Zaidankatu 2
Pinta-ala	0.7262 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	KTY Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa tiloja opetus- ja tutkimustoimintaa ja sitä tukevaa toimintaa sekä toimistoja varten.
Hankkeeseen ryhtyvä	HUS-Kuntayhtymä / HUS Kiinteistö- ja toimitilapalvelut

Toimenpide

Rakennusaikaiset julkisivu-, pihajärjestely-, palo-osasto- ja sisätilamuutokset

Julkisivumuutokset:

- Ikkunamuutokset toiminnallisista syistä.
- Lasikatokset lisätty sisäänkäyntien yhteyteen Paciuksen kadun puolella C-lohko, ja BC-sisäpihalle ja 2C päätyyn.
- Sokkelikorko nostettu 500 mm maanpinnasta kosteusteknisistä syistä.
- Varavoimakoneen pakoputken ja suoja-äleikön rakentaminen varavoimakoneen ulkojulkisivuun huoltorampilla.

Pihajärjestelyt:

- Eteläinen pyörätasanne, lisätty aita ja portti.
- Paciuksenkadun puoleisen muurin lattateräskaideosuutta korotettu.

Palotekniset muutokset:

- K1-kerroksen välinehuollon hissien SB.H04 ja SB.H05 etu- ja sivuseinän palo-osastomuutos EI60 palonkestoluokasta EI90 palonkestoluokkaan.
- Hissien ja porrashuoneiden savunpoistoluukut vesikatolla on muutettu koneelliseksi savunpoistoksi. Savunpoistoluukut on korvattu savunpoistopuhaltimella.
- Jätekiymiö tehdään osastoimattomana.
- Pääaulan tuulikaapin SB2.001 lasiliuku-ulko-ovesta poistettu poistumistiemerkintä (ei paniikkisaranointia), sillä se ei ole poistumistieovi.
- Palo-osastoinnin poistaminen tarpeettomana varavoimakoneen ulkoseinästä auditorion poistumistiet, ovet 2000 + 900 + 900 mm.
- Luentosalin siirtoseinän käyntioven avautumissuunta käännetään poistumissuuntaan.

Sisätilamuutokset:

- Sisätilojen ikkuna- ja ovimuutokset.
- Ison heräämön tilamuutokset.

Lisäselvitykset

Poikkeaminen kokoontumistilaa koskevasta paloturvallisuusasetuksesta oli puollettavissa, kun poistumisovet avautuvat poistumistieovia käsittelevän standardin mukaisella tavalla. Heloituksesta on toimitettu selvitys, jolla osoitetaan standardin täyttyminen. Lupaliitteeksi on toimitettu kokousmuistio ja heloitussuunnitelma.

Pääovien tuulikaapin SB2.001 lasiliuku-ulko-ovesta poistettu poistumistiemerkintä ja siinä ei ole paniikkisaranointia. Pääsisäänkäynnin lasiliukuovia ei ole merkitty poistumisoviksi, koska kerroksesta on muitakin poistumisreittejä. Poistumisoviksi on merkitty porrashuoneiden A ja B kautta ulos johtavat kääntöovet. Lupaliitteeksi on toimitettu selvitys.

Välinehuollon hissien osastointi muutettiin niin, että varastotilan vaatima EI90 osastointi muutettiin kulkemaan kuilun etu- ja sivuseinissä ja näin saatiin kuilu pois EI90-osastosta, johon kuilu aiemmin kuului.

Jätekiymiön osastoinnista haluttiin luopua käytön sujuvoittamiseksi jolloin ei ole palo-ovea. Näin voitiin tehdä, koska tila on sprinklattu ja osastoitu jo muusta sairaalasta lastauspihan palo-osastoinnilla. Lupaliitteeksi on toimitettu selvitys.

Varavoimatilan ulkoseinästä on poistettu palo-osastointi, koska sille ei ulkotilaa vasten ole tarvetta.

Rakennusoikeus	21 000 kerrosala neliömetreinä	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Palo Rakennusfysikaalinen suunnittelija Akustiikkasuunnittelija pihasuunnittelija IV-suunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja	Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Vaativa Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Poikkeuksellisen vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Palo Rakennusfysikaalinen suunnittelija Akustiikkasuunnittelija pihasuunnittelija IV-suunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja	Niina Marleena Rissanen, arkkitehti Sakari Pekka Johannes Sipola, LVI-insinööri Hannu Olavi Taipale, diplomi-insinööri Tarja Leena Nakari, diplomi-insinööri Tiina Maija Toratti, arkkitehti Juha-Pekka Laaksonen, diplomi-insinööri Tarja Leena Nakari, diplomi-insinööri Henry Sakari Niemi, diplomi-insinööri Minna Valpuri Raassina, arkkitehti Jyrki Olavi Vuorio, LVI-insinööri
Kerrosala	22114 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	20353 m ²	
Kokonaisala	36444 m ²	
Tilavuus	153240 m ³	
Poikkeamiset	Haetaan poikkeamaa asetuksesta koskien kokoontumistilan uloskäytävien mittoja (Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 6.luku 34§). Auditorion henkilömääräksi on määritelty max 170 hlö ja vaatimuksena on näin ollen 1200 mm + 1200 mm poistumisreitit. Nyt toteutuu 2000 mm + 900 mm + 900 mm, kuten on esitetty jo rakennuslupavaiheessa, mutta tämä on silloin jäänyt hakematta poikkeamisena. Oviratkaisu perustuu tilojen toiminnallisuuteen sekä siihen, että 2000+900+900 mm - reittien kautta yleisö pääsee poistumaan vähintään yhtä nopeasti kuin 1200+1200 mm oviratkaisussa. Yhteenlaskettu uloskäytävien vähimmäisleveys laskettuna auditorion henkilömäärällä on yhteensä 1600 mm, ja toteutuva leveys, yhteensä 3800 mm ylittää reilusti vaatimuksen.	
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys, sijainti ja kaavan sisältö huomioon ottaen.	
Liitteet	Ennakkoneuvottelumuistio 1 kpl Julkisivu- ja ikkunadetaljit 1 kpl Julkisivupiirustus 3 kpl Muistio 1 kpl Muu liite 5 kpl Pohjapiirustus 8 kpl	
Päätös	Myönnetty	
Päätöksen perustelut	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.	
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-k §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §,	
Lupaehto	Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.	

Rakennustyössä on noudatettava muita kantaluvan 15-3447-20-A mainittuja lupamääräyksiä katselmuksineen ja määräaikoineen.

Lasikatosten rakennepiirustukset tulee toimittaa kantaluvalle ennen loppukatselmusta.

Päivitetty paloturvallisuussuunnitelma tulee toimittaa kantaluvalle ennen loppukatselmusta.

Käsittelijä
Päätätjä

Joona Heikkilä
Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen

8.10.2024
9.10.2024
10.10.2024
viimeistään 24.10.2024
25.10.2024

Viitelupa

LP-091-2020-03249 Muun kuin edellä mainitun rakennuksen rakentaminen (navetta, liike-, toimisto-, opetus-, päiväkot-, palvelu-, hoitolaitos- tai muu rakennus)

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,
00580 Helsinki
Vaihe: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Lupatunnus	LP-091-2024-03992
Kiinteistötunnus	91-4-64-14
Kiinteistön osoite	Mannerheimintie 14
Tilan nimi	KUKKO-KORTTELI
Pinta-ala	0.2619 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Mannerheimintie 14

Toimenpide

Rakennustyönäikaiset muutokset rakennuslupaan 4-2871-22-A

Muutoslupahakemuksen yhteydessä vaihdetaan ARK rakennussuunnittelijan vastuuhenkilö Sarlotta Narjus -> Max Hartman.

Rakennuksen palotekninen suunnitelma on päivitetty vastaamaan pääpiirustuksia.

- Kattokerrosten (7.-8. kerros) kerroskorkeuksia korotetaan +75 mm/kerros
- Muutos vaikuttaa kantavaan runkoon sekä ylimmän räystään ja varsinaisen vesikattopinnan korkoon
- Räystä- ja vesikattokoron muutos on vähäinen (+120 mm)
- Vesikaton taloteknisten asennusten ylin räystäskorko ja muut näkyvät räystäskorot eivät muutu

- Huoltohissikuilua laajennetaan ja kuiluun lisätään toinen huoltohissi (K2-2. kerros)

- Toimistokerrosten välisiä savuosastojen rajoja muutetaan
- Väestönsuojan vahvistettu kulkureitti ja hätäpoistumisreitti muutetaan

Pyörävaraston alue (2. kerros)

- Pyörävaraston ja Helenin kojeistotilan muotoa ja toiminnallisuutta on parannettu

Liiketilojen valoaukot

- Kaavamääräyksestä poiketaan ja 1. kerroksen lattiassa olevat valoaukot ummistetaan

Ulkoseinien paloikkunat

- Ulkoseinässä olevat EI60-paloikkunat muutetaan paloluokkaan EI30
- Muutokselle haetaan naapurin hyväksyntä

Tavarahissin läpikuljettavuus

- Toimistotilojen asiakashissiryhmään kuuluva tavara- ja parikuljetushissi muutetaan läpikuljettavaksi

Maantasokerroksen lattiakorko

- 1. kerroksen lattia toteutetaan yhteen tasoon korkoon +8.100

Sisäpihan tuloilmatorni

- Tuloilmatornin pohja-alaa pienennetään ja tornia korotetaan

Muut muutokset

- Lisäksi pääpiirustuksissa on esitetty erilaisia vähäisempiä tilamuutoksia
- Muutoksista suurin osa sijoittuu alimmalle kellaritasolle K2, jossa teknisten tilojen koot ja sijainnit ovat tarkentuneet

Yhteenveto laajuusmuutoksista:

- Rakennusoikeudellinen kerrosala kasvaa 16 ro-kem² (rakennuslupa 18 300 ro-kem², muutoslupa: 18 316 ro-kem²)
- Ulkoseinän 250 mm ylittävän osuuden ala vähenee 24 m² (rakennuslupa: 520 m²,

muutoslupa: 496 kem²)

- Taloteknisten kuilujen ja hormien ala vähenee 42 m² (rakennuslupa: 1088 kem², muutoslupa: 1042 kem²)
- Yleisiin tiloihin avautuvien teknisten tilojen ala vähenee 5 kem² (rakennuslupa: 415 kem², muutoslupa: 410 kem²)
- Kerrosala vähenee 60 kem² (rakennuslupa: 20 323 kem², muutoslupa: 20 263 kem²)
- Kokonaisala vähenee 80 brm² (rakennuslupa: 23 786 brm², muutoslupa: 23 706 brm²)

Lisäselvitykset

Hakemukseen on liitetty kolmannen osapuolen puoltava lausunto paloteknisessä suunnitelmassa esitettyihin muutoksiin.

Rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeus:

17000 m² kerroksissa sallittu kerrosala

2400 m² maanalaisissa tiloissa sallittu myymäläkerrosala

1000 m² lämmitettyjen yleiselle jalankululle varattujen tilojen kerrosala

Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus:

18316 m² liike- ja toimistotilaa

1042 m² talotekniikan kuilut ja hormit

410 m² yleisiin tiloihin avautuvat tekniset tilat

496 m² MRL 115 §:n sallimat ylitykset

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Poikkeuksellisen vaativa

Pohjarakenteiden suunnittelija

Poikkeuksellisen vaativa

ARK-rakennussuunnittelija

Poikkeuksellisen vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

Sarlotta Minna-Maaria Narjus, arkkitehti

Pohjarakenteiden suunnittelija

Teemu Veli Ilmari Rahikainen,

rakennusinsinööri

ARK-rakennussuunnittelija

Max Anton Hartman, arkkitehti

Kerrosala

20263 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

18316 m²

Kokonaisala

23706 m²

Tilavuus

100888 m³

Poikkeamiset

Poiketaan asemakaavan edellyttämästä luonnonvalon johtamisesta myymäläkäyttöön tuleviin kellaritiloihin.

Perusteluna muutokselle on varmistaa liiketilajaon mahdollisimman suuri muuntojoustavuus, tilojen käytettävyys ja katujulkisivun hyödyntäminen näyteikkunapintana sekä tilavuokrauksen houkuttelevaisuus.

Poiketaan asemakaavaan merkityn vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta sekä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta. Vesikattotason kohdalla poikkeus 0,62 m (myönnetyssä rakennusluvassa 0,5 m) ja räystäskorkeuden osalta 1,22 m (myönnetyssä rakennusluvassa 1,1 m).

Perusteluna muutokselle on tilojen käytöstä (asiakasneuvottelukeskuksia) johtuva ilmamäärien ja iv-kanavointien kasvu sekä nykyaikaiselle toimitilakäytölle riittävän vapaan korkeuden varmistaminen.

Poikkeamiset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja.

Naapurien kuuleminen

Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys huomioon ottaen.

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl

Paloturvallisuussuunnitelma 1 kpl

Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl

Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl

Valtakirja 1 kpl

Päätös

Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-k §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §.
Lupaehto	Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista. Rakennustyössä on noudatettava muita kantaluvan 4-2871-22-A mainittuja lupamääräyksiä katselmuksineen ja määräaikoineen.
Käsittelijä	Petri Neuvonen
Päätätjä	Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	9.10.2024
Päätöksen julkipanopäivä	10.10.2024
Päätöksen antopäivä	11.10.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 25.10.2024
Päätös lainvoimainen	26.10.2024
Viitelupa	LP-091-2021-04122 Muun kuin edellä mainitun rakennuksen rakentaminen (navetta, liike-, toimisto-, opetus-, päiväkot-, palvelu-, hoitolaitos- tai muu rakennus)

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,
00580 Helsinki
Vaihe: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Lupatunnus	LP-091-2023-11348
Kiinteistötunnus	91-21-7-11
Kiinteistön osoite	Fenixinrinne 11, Sörnäistenkatu 14
Pinta-ala	0.2952 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue (Kaava 12047, voimaantulo 30.3.2012)
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Helsingin Taikalyhty

Toimenpide

Kolmen asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121) rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen

Rakennetaan kolme yksiportaista viisikerroksista asuinkerrostaloa. Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Pohjaratkaisu

Rakennuksissa on yhteensä 52 asuntoa, kooltaan 33 - 96,5 m². Asuntojen keskipinta-ala on 64,5 m². Rakennusten porrashuoneisiin on käynti sekä Sörnäistenkadulta että pihatasolta. Esteetön käynti on järjestetty sekä Eläintarhankadulta että Sörnäistenkadulta. Rakennukseen A rakennetaan lisäksi asemakaavassa määrätty ullakkokerros, johon sijoitetaan kaikkia rakennuksia palveleva kerhotila ja talosauna. Jätehuone sijoitetaan rakennusrungon sisään, rakennuksen B kellarikerrokseen. Rakennuksen A irtaimistovarasto toimii S1-luokan väestönsuojana 110 hengelle.

Pelastautuminen asunnoista tapahtuu omatoimisesti parvekeluukkujen kautta ja 1. kerroksen tasolla parvekkeilta pudottautumalla sekä nostotikkain. Rakennuksen A kerhotilan ja talosaunan pelastautuminen tapahtuu pelastuslaitoksen kalustolla Fenixinrinteestä ja Sörnäistenkadulta.

Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto.

Julkisivut

Julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä. Rakennukseen A toteutettavan ullakon julkisivu on uritettua peittomaalattua betonia. Parvekkeiden taustaseinät ovat peittomaalattua betonia. Parvekkeiden kaiteet ovat lasia, kaikki parvekkeet lasitetaan. Vesikatoille on esitetty aluevaraukset aurinkokeräimien sijoittamiseksi.

Tontin käyttö

Piha-alue rajoittuu länsipuolella Fenixinrinteeseen ja itäpuolella Sörnäistenkadun vastaiseen tukimuuriin. Olemassa oleva tukimuri puretaan ja korvataan uudella. Oleskelu- ja leikkialueet sijoitsevat rakennusten väleissä. Tontin ajoliittymä on järjestetty Eläinlääkärikadun puolelta. Piha-alueilla kasvillisuuspintana on niittyä, metsäpuita sekä koristepensaita ja muutama koristepuu. Puustolla varjostetaan leikki- ja oleskelualueetta sekä rakennuksia ja rajataan eri toimintoja toisistaan.

Hulevesiä viivytetään omalla tontilla sekä imeyttämällä että viivytysrakentein ja sitä kautta johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

Asemakaavassa on autopaikkojen määräksi asuinkerrostalojen korttelialueella määrätty 1 ap/140 k-m². Lisäksi liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja saa olla enintään 1 autopaikka 3000 k-m² kohti. Asemakaavan mukaan autopaikat tulee sijoittaa ensisijaisesti Etelä-

Hermannin pysäköintiyhtiöön ja toissijaisesti kortteleiden 21016 ja 21017 LPA-tonteille. Etelä-Hermannin pysäköinti oy:n laitokseen sijoitetaan 16 autopaikkaa ja LPA-tontille 21017-6 14 autopaikkaa. Yksi liikuntaesteisten autopaikka sijoitetaan omalle tontille Sörnäistenkadun varteen, rakennuksen B yhteyteen. Etelä-Hermannin pysäköintilaitoksessa on sähköautonlatausmahdollisuus, paikat ovat nimeämättömiä. LE-paikalla on sähköauton latauslaite ja LPA-korttelin autopaikat varustetaan sähköauton latausvalmiudella.

Asemakaavassa ei ole määräystä polkupyöräpaikoista.

Tontille porataan 11 maalämpökaivoa.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Selvitys palavan eristeen käytöstä
- Palotekninen suunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys
- Energiaselvitykset liitteineen, energiatehokkuusluokka A 2018 (72 kWh/m²), ilmanvuotoluku 0,6 m³ / (h m²)
- Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta
- Selvitys geoenergian riittävydestä

Lisäselvitykset

Kalasadaman alueryhmä on puoltanut hanketta ja asemakaavapoikkeamia lausuntokokouksessaan 27.5.2024.

Asemakaavoitus on 23.8.2024 lausunnossaan puoltanut suunnitelmia.

Asemakaavassa rakennusaloille on annettu lisämerkintä *am1*: rakennusala tai sen osa, jolle rakennettavia tiloja ei saa ottaa asuinkäyttöön ennen kuin Tukutorin kylmälaitoksen ammoniakkin aiheuttama vaara on poistettu.

Tontilla on voimassa rajattu rakennuskielto 12812. Kielto on rajattu koskemaan vain rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimistotilojen muuttamista asuinkäyttöön, eikä näin ollen koske haettuja toimenpiteitä.

Rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeus

Rakennusoikeus on asemakaavassa esitetty rakennusalaakohtaisesti seuraavasti
1550 m² Asuinkerrostalojen kerrosalaa (asemakaavan ohjeellinen tonttinumero 8, hankkeen rakennus A)

1550 m² Asuinkerrostalojen kerrosalaa (asemakaavan ohjeellinen tonttinumero 9, hankkeen rakennus B)

920 m² Asuinkerrostalojen kerrosalaa (asemakaavan ohjeellinen tonttinumero 10, hankkeen rakennus C)

Lisäkerrosala 1: AK-korttelialueella ullakkokerrokseen on rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi sen estämättä mitä vesikaton korkeusasemasta on määrätty

Lisäkerrosala 2: AK-korttelialueella saa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 3: Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää asumisviihtyvyyttä ja että kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus

Rakennus A
 1558 m² Asuinkerrostalojen kerrosalaa
 94 m² Lisäkerrosala 1
 128 m² Lisäkerrosala 2
 106 m² Lisäkerrosala 3
 119 m² MRL 115 §:n sallimat ylitykset

1995 m² Kerrosala yhteensä
 2113 m² Kokonaisala yhteensä
 6913 m³ Tilavuus yhteensä

Rakennus B
 1558 m² Asuinkerrostalojen kerrosalaa
 128 m² Lisäkerrosala 2
 71 m² Lisäkerrosala 3
 110 m² MRL 115 §:n sallimat ylitykset

1857 m² Kerrosala yhteensä
 1975 m² Kokonaisala yhteensä
 6568 m³ Tilavuus yhteensä

Rakennus C
 969 m² Asuinkerrostalojen kerrosalaa
 40 m² Lisäkerrosala 2
 14 m² Lisäkerrosala 3
 76 m² MRL 115 §:n sallimat ylitykset

1092 m² Kerrosala yhteensä
 1173 m² Kokonaisala yhteensä
 4013 m³ Tilavuus yhteensä

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Vaativa
 ARK-rakennussuunnittelija Vaativa
 LVI-suunnittelija Vaativa
 Maisema-arkkitehti Vaativa
 RAK-rakennesuunnittelija Vaativa
 Akustiikkasuunnittelija Tavanomainen
 Pohjarakenteiden suunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Mari Susanna Saanisto, arkkitehti
 ARK-rakennussuunnittelija Liljastiina Juulia Luminiitty, arkkitehti
 LVI-suunnittelija Riina Johanna Heikkilä, LVI-insinööri
 Maisema-arkkitehti Maija Helena Gulin, maisema-arkkitehti
 RAK-rakennesuunnittelija Niina Päivikki Koso, rakennusinsinööri
 Akustiikkasuunnittelija Lassi Esko Petteri Laine, diplomi-insinööri
 Pohjarakenteiden suunnittelija Paavo Petteri Lahdenperä, diplomi-insinööri

Kerrosala 4944 m²
 Rakennusoikeudellinen kerrosala 4085 m²
 Kokonaisala 5261 m²
 Tilavuus 17494 m³
 Paloluokka P1
 VSS-luokka S1
 Autopaikat **A – 1041849273**

Kiinteistön autopaikat 1
 Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat 30
 Rakennetut autopaikat (yhteensä) 31

Poikkeamiset

Poikkeamiset asemakaavasta

1.

Poikkeaminen asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta. Asemakaavassa on annettu rakennusoikeus rakennusaloittain. Rakennusoikeudet ylitetään rakennusaloilla seuraavasti:

- A-talossa 8,0 m², joka vastaa 0,52 % merkitystä rakennusoikeudesta 1550 k-m²
- B-talossa 8,0 m², joka vastaa 0,52 % merkitystä rakennusoikeudesta 1550 k-m² ja
- C-talossa 49,0 m², joka vastaa 5,33 % merkitystä rakennusoikeudesta 920 k-m²

Rakennusoikeuden kokonaisylitys tontilla on 65,0 k-m², joka vastaa 1,62 % yhteenlasketusta rakennusoikeudesta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ylittämällä rakennusoikeus on asuntojen pohjaratkaisuihin saatu toiminnallisesti parempia. C talossa, jossa rakennusaloittain rakennusoikeuden ylitys on suurin, on porrashuone minimimitoitettu, eikä asuntoja ole mahdollista pienentää toiminnallisuuden kärsimättä ja huoneluvun muuttumatta.

2.

Poikkeaminen asemakaavaan merkitystä rakennusalasta. Rakennukset ylittävät asemakaavaan merkityt rakennusalat pohjoiselta reunaltaan. Rakennusalan ylitys on suurin C-talon kohdalla. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että asemakaavassa annettua rakennusoikeutta ei mahdu toteuttamaan kaavassa määritellylle rakennusalalle. Lisäksi siirtämällä B- ja C-taloja pohjoisen suuntaan saadaan talojen väliselle piha-alueelle enemmän tilaa, jolloin myös esteettömyysjärjestelyt voidaan toteuttaa paremmin sekä välttyään liiallisilta tukimuurirakenteilta. Rakennusalojen ylitykset eivät myöskään ole niin merkittäviä, että Sörnäistenkadun rakennusten välinen tasainen rytmi hajoaisi.

3.

Poikkeaminen asemakaavaan merkitystä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta +27.0. B-talon kohdalla ylitystä on noin 0,2 m ja C-talon kohdalla korkeusaseman ylitys on suurin, 1,25 m. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennuspaikan maasto nousee kohti koillista, mutta räystäskorkeus on asemakaavassa kuitenkin merkitty yhteneväisesti koko kortteliin.

4.

Poikkeaminen asemakaavassa määrätystä yhtenäisestä parvekevyöhykkeestä. Asemakaavassa on määrätty rakennuksen eteläjulkisivu käsiteltäväksi muista erottuvana yhtenäisenä parvekevyöhykkeenä. Parvekevyöhykkeet on esitetty toteutettavaksi sisäänvedoilla kaikissa kolmessa rakennuksessa Fenixinrinteen puoleisessa kulmassa niin, ettei parvekevyöhyke ole koko eteläjulkisivun levyinen. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että Fenixinrinteen kapeus heikentää kyseisen parvekelinjan yksityisyyttä varsinkin rakennusten alimmissa asuinkerroksissa.

5.

Poikkeaminen asemakaavassa määrätystä ullakkokerrokseen asukkaiden käyttöön rakennettavasta saunasta ja monikäyttötilasta. Ullakkokerros toteutetaan vain yhdelle asemakaavaan merkityistä rakennusaloista. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että B ja C-taloissa on kummassakin ainoastaan yksi saunaton asunto, eikä useampia talosaunoja tai yhteistiloja sen vuoksi katsottu tarpeelliseksi toteuttaa. Lisäksi sijoittamalla ullakko A-taloon jatkuu kaupunkikuvallisesti olemassa olevien rakennusten hahmo.

6.

Poikkeaminen asemakaavassa määrätystä muurin korkeudesta. Asemakaavassa on määrätty puiston- ja kadunpuoleinen raja aidattavaksi 70–120 cm korkealla muurilla. Tukimuurin korkeus tulee olemaan asemakaavassa annettua korkeutta suurempi, yli 150 cm. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennusalueen jyrkkien maastomuotojen takia korkeammalla tukimuurilla pihoista saadaan käyttökelpoisemmat.

7.

Poikkeaminen asemakaavassa määrätystä rakenteiden ääneneristävyydestä. Asemakaavassa on asetettu äänitasoerovaatimus 35 dB liikennemelua vastaan, jota ei täytetä neljässä A-talon asunnon olohuoneessa. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että alitus johtuu saatavilla olevien rakennusosien teknisistä rajoitteista ja että alitus on

asunnon sijainti ja melun lähde huomioon ottaen merkitykseltään vähäinen: Äänitasoerovaatimus kohdistuu rakennuksen kulmassa sijaitsevan olohuoneen pohjoiselle julkisivulle. Koska äänitaso on kuitenkin aina koko huonetilan ilmiö, on myös läntisellä julkisivulla sijaitseva parvekeovi mitoitettava vaatimuksen mukaan. Melun lähteeksi on asemakaavan selostukseen kirjattu Tukutorin liikenne, joten suurella varmuudella voidaan arvioida, että mitoitus on riittävä, vaikka parvekkeen liukuoven ääneneristyslukuksi R_w+C_{tr} valitaan 41 dB:n sijaan 40 dB, mikä on liukuovissa ovitoimitajan esittämä suurin saavutettava ääneneristysluku.

Lausunnot	Kaupunkimitta- ja palvelut (Sijaintilausunto), 20.6.2024, Lausunto Asemakaavoitus, 23.8.2024, Puollettu																		
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurikiinteistön 91-21-21-2 haltijat ovat esittäneet huomautuksen hakemuksen asemakaavamääräyksistä poikkeamisista.																		
	Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut, ja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 171 § ja 175 § mukaisesti myönnettävissä.																		
Liitteet	<table><tr><td>Hankeselvitys tai -suunnitelma</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Lausunto</td><td>2 kpl</td></tr><tr><td>Naapurin huomautus</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Naapurin kuuleminen</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Ote kiinteistörekisteristä</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Rakennusoikeuslaskelma</td><td>3 kpl</td></tr><tr><td>Todistus hallintaoikeudesta</td><td>2 kpl</td></tr><tr><td>Valtakirja</td><td>3 kpl</td></tr></table>	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl	Lausunto	2 kpl	Naapurin huomautus	1 kpl	Naapurin kuuleminen	1 kpl	Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta	1 kpl	Ote kiinteistörekisteristä	1 kpl	Rakennusoikeuslaskelma	3 kpl	Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl	Valtakirja	3 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl																		
Lausunto	2 kpl																		
Naapurin huomautus	1 kpl																		
Naapurin kuuleminen	1 kpl																		
Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta	1 kpl																		
Ote kiinteistörekisteristä	1 kpl																		
Rakennusoikeuslaskelma	3 kpl																		
Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl																		
Valtakirja	3 kpl																		
Päätös	Myönnetty																		
	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.																		
Päätöksen perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön, ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.																		
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 150 d § ja 175 §.																		
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja																		
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Lämpökaivon sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus																		
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma																		
Lupaehto	Yleiset lupamääräykset																		

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan ja

työtä johtamaan on hyväksytty vastaava työnjohtaja. (MRL 121 §)

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava louhintasuunnitelma. (Tallennus Lupapisteeseen)

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä mm., miten rakennus- ja purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Toimenpiteet tulee rajoittaa aiotun rakentamisen kannalta välttämättömien töiden suorittamiseen niin, että tarpeetonta puuston kaatamista vältetään.

Alueella suoritettavissa maanrakennustöissä on haitta-aineiden pitoisuuden kynnsarvon ylittävät maa-ainekset toimitettava sellaiseen vastaanottoaikaan, jolla on ympäristölupa kyseisen maa-ainesjätteen vastaanottamiseen.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Lasikaiteiden osalta on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §). Lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen tarkastajan hyväksymänä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä (MRL 150 c §). Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen tarkastustyöhön ryhtymistä.

Sijoitussopimuksen tarve mahdollisille katualueelle sijoittuville rakenteille tulee selvittää Helsingin kaupungin alueidenkäytöstä.

Sijaintikatselmuksessa katselmoidaan rakennusten lisäksi Sörnäistenkadun vastaisen, tonttia rajaavan muurin sijainti.

Pelastusautojen nostopaikkojen toimivuudesta tulee saada myönteinen lausunto Helsingin kaupungin katu- ja liikennesuunnittelusta ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Ennen julkisivuun sijoitettavien ulkoilma- ja ulospuhallusilmalaitteiden tilaamista on pidettävä mallitarkastus, jossa arvioidaan laitteiden ulkonäkö, asennuksen detaljit ja yhteensovitus julkisivumuuraukseen ja parvekelasitukseen sekä laitteiden väritykset. Mallitarkastukseen kutsutaan paikalle rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. (MRL 150 a §)

Maalämpökaivojen poraamisen ympäristövaikutuksiin liittyvät määräykset

Ennen kuin maalämpökaivoja koskeviin töihin ryhdytään niiden vaikutus mahdollisten haitta-aineiden kulkeutumiseen maaperään ja pohjaveteen tulee selvittää riskitarkastelulla. Tutkimusten ja arvioinnin tekijällä tulee olla tähän riittävä asiantuntemus. Arviointi tuloksineen toimitetaan tarkastettavaksi Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja valvontayksikölle, joka arvioi maalämpökaivojen rakentamismahdollisuudet tontille.

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa.

Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia, eikä metanolia.

Pintavesien sekä mahdollisesti haitta-aineita sisältävän maa-aineksen suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpiviennin kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin maalämpökaivojen poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin *kymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi*. Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, hankkeen LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset

Ennen kuin rakennukset hyväksytään osittainkaan käyttöön on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisen suorittama palotarkastus.

Ennen kuin rakennukset osittainkaan hyväksytään käyttöön otettaviksi on rasitteet ja rasitteen kaltaiset sopimusjärjestelyt, ml. autopaikkojen sijoittaminen, oltava vahvistettuina rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täyttyminen tai hyväksyttävien arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla rakennuksessa tulee osoittaa riittävässä laajuudessa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennukset tai niiden osat otetaan käyttöön.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennusten sisätiloissa (MRL117 j §).

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua $0,6 \text{ m}^3 / (\text{h m}^2)$, minkä johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennusten käyttöönottoa.

Pihasuunnitelma on päivitettävä ennen rakennusten käyttöönottoa. Pihasuunnitelmassa tulee esittää varateiden kautta tehtävän omaehtoisen pelastautumisen pudottautumispaikat ja avustetun pelastautumisen tikaspaikat.

Rakennuksista ja piha-alueista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Huolto-ohjeeseen on kirjattava, että asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi. (MRL 117 i §)

Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamallit IFC-tiedostoina ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Käsittelijä
Päätätjä

Ville Karhu
Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä

5.11.2024
6.11.2024
7.11.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

viimeistään 21.11.2024
22.11.2024

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 22.11.2027 ja saatettava loppuun 22.11.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa kunnalla
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Työpajankatu 8,
00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.