

Lupayksikön tiimipäälliköt ovat 01.04.- 28.06.2024 tehneet seuraavat lupapäätökset.

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen, jolloin päätösten katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Lupatunnus	LP-091-2022-09155
Kiinteistötunnus	91-47-201-13
Kiinteistön osoite	Ounasvaarantie 20
Pinta-ala	0.0908 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti T 6 Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa

Toimenpide

Rakennetaan kuusikerroksisen asuinkerrostalo ja kolme maalämpökaivoa.

Rakennus sijoittuu Mellunpuiston purkavan uudisrakentamisalueelle. Suurkorttelista puretaan 1960-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja, joista osa on jo purettu (purkamisluvat 47-0192-23-P ja 47-0165-23-P). Suurkortteli on jaettu asemakaavan tonttijaosta (5 tonttia) poiketen 18 tonttiin.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on yhteensä 37 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 42,5 m². Kaikissa asunnoissa on parveke tai terassi, osassa asuntoja parvi. Asunnot sijaitsevat 1.-6. kerroksissa, ilmanvaihtokonehuone kerrosluvun lisäksi, asemakaavan mukaisesti. Rakennuksessa on yksi porrashuone, joka palvelee 33:a asuntoa, neljällä asunnolla on omat sisäänkäynnit pihan puolelta. Asuntojen aputilat ovat kellarissa ja katutasossa. Yhteisjärjestelysopimuksen mukaan, osa yhteistiloista (pesula, toinen kuivaushuone, sauna, kerhotila) ja pyöräpaikoista sijaitsee naapuritontin 12 tiloissa ja tämän tontin 13 jätetila palvelee naapuritonttia 12. Rakennus on esteetön.

Tälle tontille 91-47-201-13 ja tontille 91-47-201-12 toteutetaan yhteinen S1-luokan väestönsuoja tontille 12 ja se rakennetaan tontin 12 rakentamisen yhteydessä, yhteisjärjestelysopimuksen mukaan. Tämän tontin 13 suojatarve on 39,2m², henkilömäärä 53. Pelastuslain 71.4 §:n mukaan rakennusluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaisista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta. Pelastuslaitos on antanut puoltavan, ehdollisen lausunnon.

Julkisivut

Pääsiallinen julkisivumateriaali on puhtaaksi muurattu tiili. Parvekkeitten osalla käytetään puupaneelia ja vähäisessä määrin jälkisaumattua tiililaattaa. Pihatason asuntojen sisäänkäyntien kohdalla materiaali on struktuuripinnoitettua betonia. Parvekkeet ovat lasitettavissa, ensimmäisen kerroksen terassit lasitetaan pystypuitteettomin, avattavin lasituksin.

Tontin käyttö

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat yhteisjärjestelysopimuksen nojalla ja yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti naapuritonttien kanssa yhteiselle pihalle neljän muun tontin kanssa.

Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä on 14 ap (1 ap/ 140 m²). Tontille rakennetaan ylimääräisiä ja laadukkaita polkupyöräpaikkoja 10 pp ja yhteiskäyttöauton käyttömahdollisuus. Nämä vähentävät osaltaan autopaikkamäärän vaadetta 2ap. Autopaikkoja rakennetaan tämän tontin käyttöön yhteensä 12 ap, joista 1 le-ap. Liikuntaesteisen autopaikka sijoitetaan yhteisjärjestelysopimuksen nojalla toisten tonttien (91-47-201-9 ja -10) alueelle. Paikka sijaitsee noin 100 metrin etäisyydellä asuinrakennuksesta, Ounasvaarantien varrelle rakennettavalla aukiolla.

Muut autopaikat (11 kpl) sijoitetaan suurkorttelin pysäköintilaitokseen (tontti 47201/6).

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkamäärä on 67 ap (1 pp/ 30 m² + 1 pp / 1000 m²). Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 77 kpl. 58 pp sijaitsee sisätiloissa, joista 6 pp kiinteistön 91-47-201-12 kellarissa.

Tontille porataan kolme maalämpökaivoa, jotka palvelevat naapurikiinteistöä (91-47-201-11). Hulevedet käsitellään vähäisin osin imeytyksellä ja viivytyksellä, pääosin yleiseen verkkoon.

Lisäselvitykset

Hanketta on käsitelty alueryhmässä 13.10.2022 ja 30.11.2022 sekä 10.2.2023. Kaupunkivatyöryhmä käsitteli hanketta ensimmäisen kerran 21.11.2022 ja toisen kerran 19.12.2022. Hankkeen suunnitelmia on kehitetty työryhmässä ja rakennusvalvonnasta annettujen ohjeitten ja lausuntojen mukaisesti.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus:

- 1960 m² tonttijaon 13970 mukainen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä tällä tontilla (asuinkerrosala)

Lisärakennusoikeudet kerrosalan lisäksi:

- Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi (asumista palvelevia tiloja).
- Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n sallimat tilat kerrosalan lisäksi (MRL 115 §)

Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus:

1960 m² asuinkerrosalaa
117 m² asumista palvelevia tiloja
144 m² MRL 115 §

2473 m² kokonaisala

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Pihasuunnittelija	Vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Tavanomainen
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
Maalämpösuunnittelu	Tavanomainen
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Anne-Kristiina Lehtinen, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija	Anne-Kristiina Lehtinen, arkkitehti
LVI-suunnittelija	Ville Juhani Ervasti, LVI-insinööri
Pihasuunnittelija	Mikko Tapani Vekeli, maisema-arkkitehti
Akustiikkasuunnittelija	Jarkko Tapani Punnonen, diplomi-insinööri
RAK-rakennesuunnittelija	Joonas Juhani Makkonen, rakennusinsinööri
Paloturvallisuussuunnittelija	Otto Aleksanteri Pohjola, insinööri
Maalämpösuunnittelu	Miikka Markus Peltokorpi, diplomi-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	Jukka Markus Tuomisto, rakennusinsinööri

Kerrosala

2212 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

1960 m²

Kokonaisala

2473 m²

Tilavuus

9130 m³

Poikkeamiset

1.

Asemakaavan määräys: Rakennusala

Rakennusjärjestys: 7 § Tontin sisäisen rakennusrajan ylittäminen

Poikkeaminen: Rakennus ylittää rakennusalueen rajan itään rakennuksen osalta 1,6 metriä ja lisäksi parvekkeen osalta 2 metriä, yhteensä 3,6 metriä. Rakennus ylittää rakennusalueen rajan etelään parvekkeitten osalta 1,7 metriä.

Hakija perustelee: Rakennusta on pidennetty, jotta se on saatu mahdollisimman kapeaksi naapurirakennukseen liittymisen helpottamiseksi. Rakennusten lähimpien, pihan puoleisten nurkkien väliin jää yli 8m etäisyys. Rakennuksen päätyparveke on rakennusalueen rajan ulkopuolella. Parvekkeiden alapuolinen tila on pihan puolella asuntopihojen ja -terassien käytössä ja parvekkeet ovat yläpuolella. Parvekkeen alle ei muodostu tilaa, joka ei olisi pihatoimintojen käytössä.

2.

Asemakaavan määräykset:

- Asuinrakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja.
- Sisäpihojen parvekejulkisivuilla voidaan käyttää jälkisaumattua tiililaattaa, joka on ilmeeltään yhtenäinen muun julkisivun kanssa.

Poikkeamiset: Kadun puoleisissa parvekkeissa on käytetty tiililaatoitusta. Pihajulkisivussa, ensimmäisen kerroksen osalla käytetään struktuuripinnoitetta.

Hakija perustelee: Suunnitelmassa jälkisaumattua tiililaattaa on rakenneteknisistä syistä käytetty kadun puolen parvekkeissa. Alueet ovat vähäisiä ja rakenteesta tulee ohuempi, jolloin parvekkeelle jää enemmän tilaa. Käytettävät tiililaatat sahataan samasta tiilestä kuin mistä julkisivu muurataan ja laatat saumataan työmaalla, jolloin ulkonäöstä tulee hyvin samanlainen kuin muuratussa seinässä. Aukkojen reunoissa käytetään kulmalaattoja. Parvekkeiden taustaseinissä käytetään vaaleaa maalattua puupaneelia. Pihan puolella ensimmäisissä kerroksissa katseen tasalla käytetään struktuuripinnoitetta, jossa on laaja värivalikoima ja jolla saadaan aikaan rappauksen kaltainen vaikutelma. Sisäänkäyntien yhteydessä paneeli ei paloteknisistä syistä tule kyseeseen.

3.

Asemakaavan määräys: Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Poikkeaminen: Viherkerroin lasketaan pihakohtaisesti.

Hakija perustelee: Asemakaavassa suorkortteli on jaettu neljään tonttiin, jolloin jokaiselle tontille jäisi kokonainen korttelinosa sisäpihoineen. Nyt kortteli tullaan jakamaan useaan eri tonttiin eri rakennuttajien eri hankkeille. Tonttijako helpottaa tulevien asunto-osakeyhtiöiden toimimista ja päätöksentekoa tulevaisuudessa. Näin muodostuu tilanne, jossa jokaisella tontilla ei välttämättä ole kovin suurta piha-aluetta, vaikka yhteispiha onkin kaikkien käytössä. Viherkertoimen laskeminen tonttikohtaisesti johtaisi epätarkoituksenmukaisiin suunnitteluratkaisuihin. Sen sijaan viherkertoimen laskeminen korttelin osa eli "pihakohtaisesti" on tasapuolista ja johtaa tarkoituksenmukaiseen ja esteettiseen pihasuunnitelmaan, jossa istutuksia ei tarvitse sijoittaa näkymättömien tontin rajojen ohjaamana.

4.

Asemakaavan määräys: Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Poikkeaminen: Pihalla käytetään pieneltä osin vettä läpäisemättömiä pintoja.

Hakija perustelee: Sisäpihan kulkureiteillä on paljon kaltevia pintoja. Näiden huolto siten, että pinnan läpäisykyky ja esteettömyys toteutuisivat, olisi erityisen haastavaa. Asfaltin käyttöä on myös minimoitu. Kaikki asfalttipinnoille satava vesi ohjataan kasvillisuusalueille

5.

Palomuurin rakentamatta jättäminen (Ympäristöministeriön asetus Paloturvallisuudesta 30 §, Maankäyttö- ja rakennusasetus 80 §)

Hakija perustelee: Rakennus tulee toisesta päästään kiinni naapuritontin rakennukseen. Koska välissä on tontin raja, edellyttää maankäyttö- ja rakennuslaki rakennusten väliin palomuurin. Se on suunniteltu korvattavaksi palo-osaston rajalla EI60 tontin rajan molemmin puolin olevissa rakennuksissa. Rasite mahdollistaa viitesuunnitelman mukaisen toteutuksen ja rakennusoikeuden käytön. Palomuuuri estäisi asuntojen sijoittamisen rakennusten sisäkulmaan. Teknisesti suunniteltu ratkaisu vastaa tilannetta, jossa rakennukset olisivat samalla tontilla.

Poikkeamiset on katsottu vähäisiksi ja perustelluiksi viranomaisneuvotteluissa mm. alueryhmyösmentelyn yhteydessä.

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 5.4.2023, Lausunto
Kaupunkimittauspalvelut (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset), 12.4.2023, Lausunto
Asemakaavoitus, 13.6.2023, Lausunto
Pelastuslaitos, 21.9.2023, Ehdollinen
Pelastuslaitos, 23.10.2023, Puollettu
Pelastuslaitos, 1.2.2024, Puollettu
Pelastuslaitos, 19.3.2024, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Lausunto	3 kpl
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
Naapurin kuuleminen	2 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	2 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Sopimusjäljennös	2 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
Valtakirja	1 kpl
Väestönsuojailmoitus	1 kpl

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 117 l §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 a-d §:t, 158 § ja 175 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 80 §
Pelastuslaki 71 §
Rakennusjärjestys 7 §

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	Erityiset lupamääräykset:

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 12 §).

Ennen maatoiden aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän tarkastettava purkutöiden yhteydessä maaperään mahdollisesti jääneiden kaikkien haitta-aineiden pitoisuudet (esim. asbesti) ja tehtävä tarvittavat toimenpiteet niiden poistamisesta.

Työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan, on esitettävä aloituskokoukseen mennessä.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta on kirjattava käyttö- ja huolto-ohjeisiin.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalveluilta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Väestönsuojatilat tulee rakentaa lopulliseen loppukatselmukseen mennessä, kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluessa tämän tontin asuinrakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on viimeistään käyttöönottokatselmusta tilatessaan annettava kirjallinen selvitys väestönsuojan rakentamisen aikataulusta.

Maalämpökaivojen rakentamisesta:

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

Reikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen

edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristövaikutukset:

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 suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee yhteisjärjestelysopimus lupahakemuksen liitteinä olevissa yhteisjärjestelysopimusluonnoksissa (2 kpl) mainituista järjestelyistä ja rasite palomuurin rakentamatta jättämisestä olla perustettuina.

Mikäli pihat, autopaikkajärjestelyt yms. eivät ole käytettävissä käyttöönoton yhteydessä, on oltava esitettynä ja toteutettuna tilapäisjärjestelyt.

Ennen kuin rakennus hyväksytään osittainkaan käyttöön on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisen tarkastus.

Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on varmistettava yhdessä rakennusvalvontapalvelujen tarkastusinsinöörin kanssa tarvittavasta erityismenettelystä ja lasikaiteiden rakennesuunnitelmien ulkopuolisesta tarkastuksesta. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen tarkastustyötä ja kyseisten erityissuunnitelmien toimittamista.

Tarkistettu hulevesisuunnitelma ja pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonan tarkastusinsinöörille ja maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä. Yhteinen pihasuunnitelma on toimitettava ennen lopullista toteutusta loppukatselmuksen yhteyteen.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC - tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Yleiset lupamääräykset:

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. (MRL 150 f §)

Rakennuksesta ja piha-alueesta 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 §)

Käsittelijä
Päätätjä

Noora Mukala
Tiimipäällikkö Hanna Tiira
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

5.4.2024
8.4.2024
9.4.2024
viimeistään 23.4.2024
24.4.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 24.4.2027 ja saatettava loppuun 24.4.2029 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 arviointimenetystä 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 (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Lupatunnus	LP-091-2021-03309
Kiinteistötunnus	91-20-82-3
Kiinteistön osoite	Naurunkatu 5
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Helsingin Kotihelmi c/o Suomen Keskuskodit Oy, 33100 Tampere

Toimenpide

Ullakollisen viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen

Jätkäsaaren Melkinlaiturille Naurunkatuun ja Tongankujaan rajoittuvalle asuinkerrostalotontille 20082/3 rakennetaan ullakollinen viisikerroksinen kaksiportainen asuinkerrostalo.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 60 ARA-korkotukilainalla rahoitettavaa vuokra-asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 51,4 m². Asunnoissa on lasitetut parvekkeet. Pelastautuminen tapahtuu omatoimisesti parvekeluukkujen kautta.

Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat kerhotila yhteiskäyttöterasseineen, ulkoilu- ja liikuntavälinevarastot (3 kpl), lastenvaunuvarasto, talopesula kuivaushuoneineen, tekniset tilat sekä S1-luokan väestösuoja 104 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

Ullakolla sijaitsevat talosauna, kerhuhuone, yhteiskäyttöinen viherhuone sekä ulkoterassi.

Ullakon yhteistiloihin on pääsy ullakon tasolle nousevan porrashuoneen kautta.

Jätteiden putkikeräysjärjestelmän keräyspiste sijaitsee tontilla 4.

Julkisivut ja vesikatto

Julkisivut ovat punaruskeaa ja vaalean harmaata paikalla muurattua tiiltä. Ensimmäisessä kerroksessa on myös ruskeaa tiilimuurausta vaihtelevin limityksin sekä palosuojakäsiteltyä vaakasuuntaista puupanelointia. Ullakon julkisivut ovat vaakasuuntaista ruskeaa puupaneelia. Parvekkeiden taustaseinät ovat ruskeaksi patinakäsiteltyjä betonielementtejä. Parvekkeitaiteet ovat opaalilasisia kaiteita ja maalattuja metallisia pystypinnakaiteita.

Räystäitä on paikoin korostettu viistoilla korotuksilla.

Vesikaton kattomuoto on tasakatto ja se on kumibitumikermipäällysteinen lukuun ottamatta kattoterassin osuutta, jossa on suojabetonilaatta. Osalla vesikattoa on varaus aurinkopaneelikentälle. Ullakon kattomuoto on poikittainen harjakatto ja se on kumibitumikermillä päällystetty.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Piha on aitaamaton maanvarainen yhteiskäyttöinen korttelipiha. Tontille 3 sijoittuu leikkiapiha sekä avoin oleskeluterassi. Kulkuväylät ja sisäänkäyntien edustat ovat betonikivettyjä. Muilta osin tonttiin kuuluva osa yhteispihasta on istutettu.

Osa hulevesistä imeytetään pihan istutettavilla alueilla pintakerrokseen ja kasvillisuuden käyttöön. Loppuosa hulevesistä johdetaan kaupungin hulevesiverkoston kautta mereen erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. Meren läheisyydestä johtuen hulevesien viivytysrakenteita ei rakenneta.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Kaavan edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä on 29 ap. Hankkeessa on hyödynnetty kaavan sallimaa helpotusta ARA-vuokra-asuntokohteille ja yhteiskäyttöautojärjestelmään liityttäessä. Toteutettavat autopaikat 20 kpl sijoitetaan Melkinlaiturin kortteliin 20077 rakennettavaan yhteiskäyttöiseen asukas-pysäköintilaitokseen. Paikoista 1 kpl osoitetaan

liikkumisesteisille.

Asemakaava edellyttää toteutettavaksi 134 polkupyöräpaikkaa, joista 101 pp on sijoitettava sisätiloihin. Ulkoiluvälinevarastoihin sijoitetaan 116 pp, jonka lisäksi pihalle sijoitetaan 14 pp asukkaille ja 4 pp vieraille.

Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Korttelin 20082 tonttien 1-4 välille on laadittu yhteisjärjestely- ja rasitesopimus koskien mm. pihan leikki- ja oleskelualueiden käyttöä ja ylläpitoa, jalankulku- ja huoltoajotien käyttöä ja ylläpitoa, jätehuoneen sijoitusta, käyttöä ja ylläpitoa, perustusrakenteiden sijoitusta sekä palomuurin rakentamatta jättämistä.

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 18.8. ja 10.11.2021 sekä 13.9.2023. Alueryhmä on lausunnossaan puoltanut hanketta sekä kehottanut hanketta hakemaan asemakaavapoikkeamia koskevaa poikkeamispäätöstä.

Lisäselvitykset

Rakennushankkeelle on myönnetty 11.3.2024 maisematyölausunto (20-0479-24-MLA) maanrakennustöitä ja perustusten paalutusta varten.

Rakennuksen porrashuoneet varustetaan parikuljetukseen soveltuvalla hissikorilla ja parikuljetuksen mitoitusperusteena on käytetty 2400 x 600 mm suorakaidetta.

Rakennushankkeen julkisivun sijainti alittaa paikallisesti 8 metrin etäisyyden naapuritontilla 20084/4 sijaitsevasta rakennuksesta ja edellyttää paloturvallisuusasetuksen 29 § mukaista palon leviämisen rajoittamista. Asiasta on huolehdittu naapurirakennuksen ulkoseinän osastoinnilla vaaditun etäisyyden alittavalta osalta kiinteistöjen keskinäisellä sopimuksella.

Rakennusoikeus

3900 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lisäkerrosala 1

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä saunat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

Sisääntulokerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävän tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua.

Lisäkerrosala 3

Erkkereitä ja viherhuoneita saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö:

Asuinkerrosala: 3900 k-m²

Lisäkerrosala 1: 388 k-m²

Lisäkerrosala 2: 141 k-m²

Lisäkerrosala 3: 22 k-m²

Kerrosalan ylitys /MRL 115§: 520 k-m²

Suunnittelun vaativuus

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

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Marco Casagrande, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija	Marco Casagrande, arkkitehti

	LVI-suunnittelija	Aki Kalevi Kurronen, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Markus Mikael Malinen, LVI-insinööri
	Akustiikkasuunnittelija	Eija Irmeli Halme-Salo, arkkitehti
	Maisema-arkkitehti	Annaleena Elisabet Puska, maisema-arkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Jukka Tapio Kudjoi, insinööri
	Palotekninen suunnittelija	Mika Raimo Antero Toivanen, insinööri
Kerrosala	4971 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3900 m ²	
Kokonaisala	4971 m ²	
Tilavuus	16960 m ³	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	3: Kerrostalo	
	Autopaikat vähintään	20
	Rakennettava	20
Poikkeamiset	Poikkeuksille asemakaavamääräyksistä koskien kerroslukua, rakennusalojen rajojen ylittämistä ja ylimpien kerrosten massoittelua sekä poikkeukselle ullakon määritelmästä on myönnetty poikkeamispäätös 1.3.2024, lupatunnus LP-091-2023-08402.	

Lausunto	Pelastuslaitos, 6.3.2024, Puollettu	
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta 4.3.2024. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.	
Liitteet	Ennakkoneuvottelumuistio	1 kpl
	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
	Päätös	1 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
	Valtakirja	2 kpl
Päätös	Myönnetty	
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 150 b-d § ja 153 §.	
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja	
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Rakennekatselmus Iv-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus	
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat	
Lupaehto	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.	

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista hakijan on otettava yhteyttä Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin, kaupungin geotekniseen palveluun, kaupungin ympäristöpalveluun ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Osakeyhtiöön.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava myös Jätkäsaaren logistiikkaoperaattorin edustaja. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

Rakennusluvan mukaisia rakennustöitä ei saa aloittaa ennen poikkeamis päätöksen lainvoimaisuutta. Hallinto-oikeuden myöntämä lainvoimaisuustodistus tulee esittää viimeistään aloituskokouksessa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen liikkuminen on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden (kiinteistöjen sekä yleisten alueiden) rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

Hankkeen rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määritelty R2. Hankkeen rakennusfysikaalinen suunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiiveyteen ja laatii suorittamastaan tarkastuksesta kirjallisen lausunnon. Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta ulkovaipan vesitiiveyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Hyvissä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja muurauksen toteuttamista on työmaalla pidettävä muurausmallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvontapalvelun arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Muurausmallit tehdään käytettävillä tiilityypeillä (3 kpl) ja ladonnalla oikean värisine ja tyypisine saumauksineen vähintään 1 x 1 m kokoisina malleina. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Tarkennettu pih- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.

Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on noudatettava erityismenettelyä 150 d §. Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen tarkastajan hyväksymänä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä 150 c §.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 0,5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rasitteen

kaltaiset ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset järjestelyt oltava vahvistettuina rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Asuntoja ei saa käyttää majoitustoimintaan. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa hakijan tulee selvittää Pelastuslaitoksen kanssa mahdollisesti tarvittavan erityisen palotarkastuksen tarve.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Käsittelijä
Päätätjä

Juha Sundqvist
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Petri Neuvonen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

16.4.2024
17.4.2024
18.4.2024
viimeistään 2.5.2024
3.5.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.5.2027 ja saatettava loppuun 3.5.2029 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 arviointimenetystä 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 (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Lupatunnus	LP-091-2024-00599
Kiinteistötunnus	91-17-53-17
Kiinteistön osoite	Televisiokatu 4
Pinta-ala	0.3862 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Toimitilarakennusten korttelialue KTY
Hankkeeseen ryhtyvä	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, 00041 Elo

Toimenpide	Varavoimakonetilan rakentaminen rakennuksen ullakolle	
	Rakennuksen ullakolla sijaitsevaan ilmanvaihtokonehuoneeseen rakennetaan erillinen palo-osastoitu tila varavoimakoneelle.	
	Tilan rakentaminen näkyy rakennuksen julkisivussa pakoputken sekä kahden noin 1 m ² kokoisen ilmanvaihtosäleikön muodossa. Lisäksi vesikatolle lisätään lauhdutinkoneikko.	
Rakennusoikeus	Hankkeen laajuustiedot eivät muutu.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Hannu Jaakko Ala-Kolu, rakennusarkkitehti
	ARK-rakennussuunnittelija	Hannu Jaakko Ala-Kolu, rakennusarkkitehti
	RAK-rakennesuunnittelija	Juha Salminen, rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija	Mika Juhani Ylikauppila, LVI-insinööri
Paloluokka	P1	
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys, sijainti ja kaavan sisältö huomioon ottaen.	
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
	Valtakirja	1 kpl
Päätös	Myönnetty	
	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi jäljempänä mainituin määräyksin.	
Päätöksen perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.	
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §:t, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §	
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja	
Vaaditut katselmukset	Aloittamisilmoitus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus	
Vaaditut erityissuunnitelmat	IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat	
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.	
Käsittelijä	Jyrki Kauhanen	
Päätäjä	Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Jyrki Kauhanen	

Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä	17.4.2024
Päätöksen julkisanopäivä	18.4.2024
Päätöksen antopäivä	19.4.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 3.5.2024
Päätös lainvoimainen	4.5.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 4.5.2027 ja saatettava loppuun 4.5.2029 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 arviointimenetystä 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 (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Lupatunnus	LP-091-2023-03430
Kiinteistötunnus	91-47-46-36
Kiinteistön osoite	Kivikonlaita 18
Pinta-ala	0.9102 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaava 10860, saanut lainvoiman 17.1.2003 TT Teollisuusrakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja vastaaviin tiloihin sekä tehtaanmyymälöihin enintään 40 %, tästä osa saa olla myös aluetta palvelevaa kahvila- yms. tilaa.
Hankkeeseen ryhtyvä	Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy PL 100, 01022 KAUPUNKILIIKENNE

Toimenpide

Ratakorjaamorakennuksen osan rakentaminen ja aloittamisoikeus

Asemakaavan mukaisille valmisteleville töille on 3.4.2024 laadittu maisematyölausunto 47-0684-24-MLA (LP-091-2024-02645).

Ratakorjaamorakennus sijaitsee kahdella tontilla (36 ja 38), joita koskee eri asemakaavamääräykset. Tilat ja toiminnot jakautuvat molemmille tonteille. Ratakorjaamon kokonaisuus sisältää myös tontista 44 vuokrasopimuksella erotetun alueen, jolle perustetaan siltanosturin rakenteita. Tontit 36 ja 44 ovat TT -korttelialueita, tontti 38 on T-korttelialuetta.

Pohjaratkaisu

Konepajatoiminta jakaantuu kahteen halliin, joista toinen on lämmin ja toinen puolilämmin. Materiaalisiirrot tehdään siltanostureilla ja trukeilla. Raakamateriaali varastoidaan ulkona hallien päädyissä. Tuotantohallit toteutetaan yksikerroksisina. Kokonaisuuden toimisto- ja varasto-osa toteutetaan kaksikerroksisena. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijoittuu Kivikonlaidan puoleiselle sivustalle. Työntekijämäärä on noin 30 henkilöä. Maantasokerrokset ovat esteettömät. Rakennuksen väestönsuoja sijaitsee tontilla 38.

Julkisivut, rakenteet ja talotekniikka

Ulkoseinät ovat pelti-villa-pelti elementtejä. Julkisivupinnat ovat vaalean harmaata metallipintaa. Kaakkoon, tontille sisääntulon suuntautuvaan julkisivuun toteutetaan muista julkisivuista poikkeava struktuuripinta. Rakennuksen kantava runko koostuu teräsbetonipilareista ja -palkeista. Alapohjana on paalulaatta, välipohjina ontelolaatat ja yläpohjaksi asennetaan puiset kattoelementit. Rakennuksen paloluokka on P1. Riskiarviot (rakenne, rakennusfysiikka ja paloturvallisuus) R1(1-3)

Ulkotilat

Rakennusta kiertävä ajoväylä sijoittuu kolmelle tontille. Liittymät Kivikonlaidalta sijoitetaan tonteille 44 ja 38. Asiasta on sopimus. Rakennetaan 32 autopaikkaa ja 10 erilliseen katokseen sijoitettavaa polkupyöräpaikkaa. Pohjoissivustalla on asfalttipintainen varastointialue. Rakennuksen päädyn varastointialueen pinta on betonia. Muilta osin tontilla on kivituhka- sekä istutusalueita. Varastointialueet aidataan. Osa hulevesistä johdetaan istutusalueilla sijaitseviin painanteisiin ja osa hulevesien viivytysaltaaseen. Loput vesistä johdetaan viivytysputkistoon ja edelleen kaupungin viemäriverkostoon.

Aloittamisoikeus

Rakentamiselle haetaan aloittamisoikeutta ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen. Ennen lainvoimaisuutta aloitettavia töitä ovat rakennuksen paalutus- ja perustustyöt, pohjaviemärit, ympäristytöt ja paikallavalurungon rakentaminen.

	Rakennushankkeeseen ryhtyvän asettama vakuus kattaa molemmat rakennettavat tontit (36 ja 38).	
Lisäselvitykset	Ratakorjaamo on Helsingin Kaupunkiliikenne Oy:n konepaja, joka valmistaa kaikki raitiovaunulinjojen rakentamisessa, korjaamisessa ja ylläpidossa tarvittavat kiskotuksen osat sekä toteuttaa pienosatuotantoa. Työ tehdään raakakiskoista, terästangoista ja teräslevyistä kiskotaivutuksin, koneistamalla, leikkaamalla ja hitsaamalla. Varsinaista tulityötä ei ryhtyvän mukaan tehdä.	
Rakennusoikeus	Tontilla nro 36 9120 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä laskettuna tonttitehokkuusluvulla e=1,0.	
	Tontilla nro 44 0 Rakennettava kerrosala neliömetreinä.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija	Jussi Teemu Ilari Palo, arkkitehti Akseli Artturi Leinonen, arkkitehti Carl Hendrik Christoffer Enberg, rakennusinsinööri Juha Markus Pentikäinen, diplomi-insinööri Suvi Johanna Saljola, diplomi-insinööri
Kerrosala	2843 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2837 m ²	
Kokonaisala	2843 m ²	
Tilavuus	26990 m ³	
Autopaikat	A: Ratakorjaamo Kiinteistön autopaikat Autopaikat vähintään Rakennettava	 32 23 23
Poikkeamiset	Asemakaavapoikkeamiset: 1. TT -korttelialueilla "Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 6 m ja muusta tontin rajasta vähintään 3 m, ellei tässä kaavassa ole erikseen toisin määrätty. Jos naapuri saa rakentaa rajaan kiinni, tulee etäisyyden olla vähintään 12 m. Naapurin suostumuksella saa kuitenkin rakentaa myös 12 m lähemmäksi tontin rajaa edellyttäen, että näillä viereisillä tonteilla olevien rakennusten etäisyys toisistaan on vähintään 12 m." Poikkeaminen: Rakennuksen tai rakennelman etäisyys naapuritontille sijoittuvasta rakennuksesta on pienempi kuin 12 m. Hakijan perustelut: Tontin 36 ja 44 rajalla siltanosturin rakenteet rakennetaan kiinni naapurin rajaan koko siltanosturin leveydeltä ja sen rakenteet ulottuvat molemmille tonteille. Nosturin rakenteet ovat palamattomia ja sillä liikutellaan palamattomia kuormia. Tontille 36 ja 38 sekä osin myös tontille 44 rakennettava rakennus on tiloiltaan ja muodoltaan yksi toiminnallinen kokonaisuus. 2. TT -korttelialueilla "Alueen osa, jolla maaston muotoilu tulee toteuttaa siten, että alue maisemakuvallisesti soveltuu ympäristöön. Täyttöalueelle tulee istuttaa puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Täyttö ja istutustyöt sekä aitaaminen tulee toteuttaa yhtenäisesti." Alueen leveys on 6 metriä. Poikkeaminen: Alueen osan leveys on 3 metriä. Hakijan perustelut: Tontti on ahdas tuotannon ja varastoinnin vaatimille välttämättömille toiminnoille, minkä	

seurauksena istutusaluetta kavennetaan. Lahdenväylälle on etäisyyttä 40-60 metriä ja kaistale on tiheän puista ja pensaista koostuvan kasvillisuuden peitossa. Alueen osa ei näy väylälle. Alueen osalle istutetaan puita ja pensaita. Viherkerroinvaatimus täytetään rakennuspaikalla.

Asemakaavoituksella ei ole huomautettavaa poikkeamisiin.

Valtioneuvoston asetus esteettömyydestä, poikkeaminen:

Rakennuksen toiseen kerrokseen ei ole esteetöntä yhteyttä eivätkä kerroksen tilat ole kauttaaltaan esteettömät.

Hakijan perustelu:

Laajaa tarvetta 2. kerroksen esteettömyydelle ei ole. Esteettömät tilat 1. kerroksessa ovat toiminnalle riittävät.

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, poikkeamiset: 29 §: "Naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla olevien rakennusten (naapurirakennus) välisen etäisyyden on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta." Poikkeaminen:

Rakentaminen kiinni tonttien 36 ja 38 sekä 36 ja 44 välisiin rajoihin.

Hakijan perustelu:

Tontille nro 36 rakennettava rakennus kytkeytyy tilallisesti ja toiminnallisesti tonteille 38 ja 44 ulottuvaan rakennukseen ja ne muodostavat yhden kokonaisuuden. Rakennukset toimivat myös yhtenä paloteknisenä kokonaisuutena. Tontin 44 puolella etäisyys tontin 44 rakennuksiin täyttää 8 metriä, ainoastaan siltanosturin rakenteiden sijoituessa lähemmäksi rajaa.

30 §: "Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria."

Poikkeaminen:

Tontille 36 rakennettava rakennus ja tontille 38 rakennettava rakennus, joka ulottuu myös tontille 44 toteutetaan ilman palomuuureja tonttien välisillä rajoilla.

Hakijan perustelut:

Tonteille 36, 38 ja 44 rakennettava rakennus toteutetaan tavanomaisin paloryhmäluokituksen mukaisin osastoinnein.

Palomuurien rakentamatta jättäminen toteutetaan kiinteistöjen välisessä sopimuksessa esitetyllä tavalla yhteisjärjestelyin ja rasittein. Rasitteella edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista ja kiinteistöjen käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Muodostuva rakennus on kerrosalaltaan kohtuullinen, kun sitä tarkastellaan paloteknisesti yhtenä rakennuksena. Palomuurien rakentamatta jättäminen ei heikennä rakennuksen paloturvallisuustasoa.

Esteettömyyttä koskevana lupamääräyksenä on rakenteellisen varauksen toteuttaminen hissien rakentamista varten.

Poikkeamiset on todettavissa hyväksyttävästi perustelluiksi ja vähäisiksi.

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 2.4.2024, Lausunto

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 16.4.2024, Ehdollinen

Asemakaavoitus, 23.4.2024, Ei huomautettavaa

Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut (Ympäristöterveysosasto), 24.4.2024, Ei lausuntoa

Pelastuslaitos, 6.5.2024, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Lahdenväylään liittyvänä naapurikiinteistönä Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa hulevesistä, rakentamistöistä, aidasta ja mainoslaitteista.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Hakija on laatinut vastineen, jossa todetaan, että Lahdenväylän varsinaisen liikennealueen reunan (asfaltoidun alueen reunan) etäisyys on asemakaavan mukaisen kiinteistön rajasta 41-67 metriä. Kiinteistön rajalle sijoitetun aidan muodostama vaara liikenteelle ja haitta maantien kunnossapidolle tulee olemaan olematon. Kiinteistö tullaan aitaamaan verkkoaidalla ja aita tullaan sijoittamaan tontin rajalle siten, että asemakaavan mukaista istutusaluetta (hulevesien imeytys- ja viivytyshaluetta) voidaan hoitaa tontin puolelta.

Aita rakennetaan siten, että rakenteet eivät ylitä kiinteistön rajaa.

Hulevesiä käsitellään tontilla ja johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon asemapiirroksessa esitettyjen periaatteiden mukaisella tavalla.

Mainoslaitteille haetaan asianmukaiset luvat ja lausunnot, mikäli mainoslaitteita toteutetaan.

Huomautus on huomioitu. Asiasta on lupamääräys.

Liitteet

Hakemus	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Lausunto	5 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valtakirja	2 kpl

Päätös

Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin. Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustyön aloittamiseen ja suorittamiseen hakemuksessa esitetyssä laajuudessa.

Päätöksen perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 171 § ja 175 §.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Maastoonmerkintä
Pohjakatselmus
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
lv-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Hulevesisuunnitelma
IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Pihasuunnitelma

Lupaehto

Lupamääräykset:

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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Lopullinen hulevesisuunnitelma on tarkistutettava rakennusvalvonnassa. Hyväksyttäväksi todettu suunnitelma tulee toimittaa Lupapisteeseen ennen rakennustöiden aloittamista miltään osin.

Maa-ainesten käsittelystä on sovittava ympäristöviranomaisten kanssa. Mikäli kaivuu- ja rakennustöiden yhteydessä maaperästä ilmaantuu hajuhaitallisia ja pilaantuneita maa-aineksia, niiden käsittelystä on sovittava ympäristöpalveluiden kanssa ennen töiden jatkamista.

Lahdenväylälle suuntautuva aita tulee toteuttaa irrotettavista elementeistä siten, että aita on huollettavissa oman tontin puolelta.

Rakennesuunnitelmissa tulee esittää rakenteellinen varaus hissien rakentamiselle rakennuksen 2. kerrokseen.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet, kiinteistöjen yhteisjärjestely tai muu rakennusvalvonnan hyväksymä pysyvä sopimus.

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä hankkeeseen liittyvien tonttien tulee olla rekisteröidyt.

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Mahdollisista mainoslaitteista tulee laatia mainoslaitteiden yleissuunnitelma ja sille tulee hakea oma toimenpidelupansa.

Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC -tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Päätös lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille, so. Uudenmaan ELY-keskukselle.

Vakuus	343 350€, Pankkitakaus, 22.5.2024
Käsittelijä	Ulla Vahtera
Päätätjä	Tiimipäällikkö Hanna Tiira Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	27.5.2024
Päätöksen julkipanopäivä	28.5.2024
Päätöksen antopäivä	29.5.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 12.6.2024
Päätös lainvoimainen	13.6.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 13.6.2027 ja saatettava loppuun 13.6.2029 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 arviointimenetystä 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 (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Lupatunnus	LP-091-2024-02249
Kiinteistötunnus	91-47-46-38
Kiinteistön osoite	Kivikonlaita 20
Pinta-ala	0.8359 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaava 10850, saanut lainvoiman 17.1.2023 T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 25 % tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin, josta myymälätilojen osuus saa olla enintään 5 % tontin kerrosalasta.
Hankkeeseen ryhtyvä	Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy PL 100, 01022 KAUPUNKILIIKENNE

Toimenpide

Ratakorjaamorakennuksen osan rakentaminen ja aloittamisoikeus

Asemakaavan mukaisille valmisteleville töille on 3.4.2024 laadittu maisematyölausunto 47-0685-24-MLA (LP-091-2024-02647).

Ratakorjaamorakennus sijaitsee kahdella tontilla (36 ja 38), joita koskee eri asemakaavamääräykset.

Tilat ja toiminnot jakautuvat molemmille tonteille. Ratakorjaamon kokonaisuus sisältää myös tontista 44 vuokrasopimuksella erotetun alueen, jolle perustetaan siltanosturin rakenteita. Tontit 36 ja 44 ovat TT -korttelialueita, tontti 38 on T-korttelialuetta.

Pohjaratkaisu

Konepajatoiminta jakaantuu kahteen halliin, joista toinen on lämmin ja toinen puolilämmin. Materiaalisiirrot tehdään siltanostureilla ja trukeilla. Raakamateriaali varastoidaan ulkona hallien päädyissä. Tuotantohallit toteutetaan yksikerroksisina. Kokonaisuuden toimisto- ja varasto-osa toteutetaan kaksikerroksisena. Rakennetaan väestönsuoja.

Työntekijämäärä on noin 30 henkilöä.

Maantasokerrokset ovat esteettömät.

Julkisivut, rakenteet ja talotekniikka

Ulkoseinät ovat pelti-villa-pelti elementtejä. Julkisivupinnat ovat vaalean harmaata metallipintaa. Kaakkoon, Kivikonlaidalle suuntautuvaan julkisivuun toteutetaan muista julkisivuista poikkeava struktuuripinta.

Rakennuksen kantava runko kootaan teräsbetonipilareista ja -palkeista. Alapohjana on paalulaatta, välipohjina ontelolaatat ja yläpohjaksi asennetaan puiset kattoelementit. Rakennuksen paloluokka on P1.

Riskiarviot (rakenne, rakennusfysiikka ja paloturvallisuus) R1(1-3).

Ulkotilat

Rakennusta kiertävä ajoväylä sijoittuu kolmelle tontille. Liittymät Kivikonlaidalta sijoitetaan tonteille 44 ja 38. Auto- ja polkupyöräpaikat sijoitetaan tontille 38. Asioista on sopimus.

Rakennetaan jätekatos ja lauhdutinaitaus.

Varastointialueiden pinnat ovat asfalttia, betonia ja kivituhkaa. Tontille on varattu lumitilaa sekä tilaa kiertotalousmateriaaleille. Muilta osin tontti on istutettu.

Varastointialueet aidataan.

Osa hulevesistä johdetaan istutusalueilla sijaitseviin painanteisiin ja osa hulevesien viivytysaltaaseen. Loput vesistä johdetaan viivytysputkistoon ja edelleen kaupungin viemäriverkostoon.

Aloittamisoikeus

Rakentamiselle haetaan aloittamisoikeutta ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen. Ennen lainvoimaisuutta aloitettavia töitä ovat rakennuksen paalutus- ja perustustyöt, pohjaviemärit, ympäristytöt, väestönsuojan ja paikallavalurungon rakentaminen.

	Rakennushankkeeseen ryhtyvän asettama vakuus kattaa molemmat rakennettavat tontit (36 ja 38).	
Lisäselvitykset	Ratakorjaamo on Helsingin Kaupunkiliikenne Oy:n konepaja, joka valmistaa kaikki raitiovaunulinjojen rakentamisessa, korjaamisessa ja ylläpidossa tarvittavat kiskotuksen osat sekä toteuttaa pienosatuotantoa. Työ tehdään raakakiskoista, terästangoista ja teräslevyistä kiskotaivutuksin, koneistamalla, leikkaamalla ja hitsaamalla. Varsinaista tulityötä ei ryhtyvän mukaan tehdä.	
Rakennusoikeus	Tontilla nro 38 4180 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä laskettuna tonttitehokkuusluvulla e=0,50.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija LVI-suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija LVI-suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija	Jussi Teemu Ilari Palo, arkkitehti Akseli Artturi Leinonen, arkkitehti Suvi Johanna Saljola, diplomi-insinööri Juha Markus Pentikäinen, diplomi-insinööri Carl Hendrik Christoffer Enberg, rakennusinsinööri
Kerrosala	1492 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1448 m ²	
Kokonaisala	1492 m ²	
Tilavuus	14530 m ³	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	A: Ratakorjaamo Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat Autopaikat vähintään Rakennettava	9 12 12
Poikkeamiset	<p>Asemakaavapoikkeamiset:</p> <p>1. T -korttelialueilla "Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 6 m ja muusta tontin rajasta vähintään 3 m, ellei tässä kaavassa ole erikseen toisin määrätty. Jos naapuri saa rakentaa rajaan kiinni, tulee etäisyyden olla vähintään 12 m. Naapurin suostumuksella saa kuitenkin rakentaa myös 12 m lähemmäksi tontin rajaa edellyttäen, että näillä viereisillä tonteilla olevien rakennusten etäisyys toisistaan on vähintään 12 m."</p> <p>Poikkeaminen: Rakennuksen tai rakennelman etäisyys naapuritontille sijoittuvasta rakennuksesta on pienempi kuin 12 m. Hakijan perustelut: Koillissivustan naapuritontin nro 39 rakennus sijoittuu 0,6 m etäisyydelle tontin rajasta. Tuotantolinjan sijoittelu tontille edellyttää tonttien 36 ja 38 leveyden hyödyntämistä naapuritontin rajoihin saakka. Kattamaton siltanosturirakenne sijoittuu pistemäisesti 4,7 m etäisyydelle naapuritontin rajasta ja etäännyy siitä nopeasti ollen kauimmillaan yli 20 m tontin rajasta. Siltanosturin toiminta ei aiheuta haittaa naapurirakennuksen toiminnalle. Rakentaminen lähelle naapurirakennuksen rakenteita toteutetaan rakennusta vahingoittamatta. Nosturin rakenteet ovat palamattomia ja sillä liikutellaan palamattomia kuormia. Naapuri on antanut suostumuksen sijainneille. Tontille 36 ja 38 rakennettava rakennus on tiloiltaan ja muodoltaan yksi toiminnallinen kokoaisuus. Tontin rajalla sen yli ulottuvat rakennuksen osat ovat kiinni tonttien välisessä rajassa ilman minimietäisyyttä. Asiasta on sopimus.</p> <p>2. T -korttelialueilla "Rakennusten enimmäiskorkeus on 8 m laskettuna tontin kadunpuoleisten kulmapisteiden korkeusasemien keskiarvosta"</p>	

Poikkeaminen:

Rakennuksen enimmäiskorkeus ylittyy 4 metrin verran.

Hakijan perustelut:

Tuotannon prosessi edellyttää tilan vapaata korkeutta 6-7 m. Siltanostureiden ja kattorakenteiden vaatima tarkoituksenmukainen tilavaraus on 3+6 m ja se sisältää myös tulevaisuuden varautumisen.

3. T -korttelialueilla "Alueen osa, jolla maaston muotoilu tulee toteuttaa siten, että alue maisemakuvallisesti soveltuu ympäristöön. Täyttöalueelle tulee istuttaa puista ja

pensaista tiheä reunavyöhyke. Täyttö ja istutustyöt sekä aitaaminen tulee toteuttaa yhtenäisesti." Alueen leveys on 6 metriä.

Poikkeaminen:

Alueen leveys on 3 metriä.

Hakijan perustelut:

Tontti on yhdas tuotannon ja varastoinnin vaatimille välttämättömille toiminnoille, minkä seurauksena istutusalueita kavennetaan. Lahdenväylälle on etäisyyttä 40-60 metriä ja kaistale on tiheään puista ja pensaista koostuvan kasvillisuuden peitossa. Alueen osa ei näy tielle. Alueen osalle istutetaan puita ja pensaita. Viherkerroinvaatimus täytetään rakennuspaikalla.

4. Autopaikkojen vähimmäismäärä: teollisuushallit 1ap/120 k-m2.

Poikkeaminen:

Tontille ei toteuteta autopaikkoja. Tontin autopaikat toteutetaan tontille 36. Tontin 38 autopaikkojen vähimmäismäärän tulisi olla 12 kpl. Paikkoja toteutetaan 9 kpl.

Hakijan perustelut:

Toiminnallisessa tarkastelussa on todettu, että tontille 36 toteutettavat 32 kpl autopaikkaa (23 kpl tontin 36 käyttöön ja 9 kpl tontin 38 käyttöön) on riittävä määrä ratakorjaamon toiminnan kannalta. Rakennuksen ja siihen liittyvien nosturiratojen tilatarpeet rajoittavat suuremman autopaikkamäärän turvallista sijoittelua tonteille.

Asemakaavoituksella ei ole huomautettavaa poikkeamisiin.

Valtioneuvoston asetus esteettömyydestä, poikkeaminen:

Rakennuksen toiseen kerrokseen ei ole esteetöntä yhteyttä eivätkä kerroksen tilat ole kauttaaltaan esteettömät.

Hakijan perustelu:

Laajaa tarvetta 2. kerroksen esteettömyydelle ei ole. Esteettömät tilat 1. kerroksessa ovat toiminnalle riittävät.

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, poikkeamiset: 29 §: "Naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla olevien rakennusten (naapurirakennus) välisen etäisyyden on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta."

Poikkeaminen:

Rakentaminen kiinni tonttien 36 ja 38 väliseen rajaan.

Hakijan perustelu:

Tontille 38 rakennettava rakennus kytkeytyy tilallisesti ja toiminnallisesti tontille 36 rakennettavaan rakennukseen ja ne muodostavat yhden kokonaisuuden. Rakennukset toimivat myös yhtenä paloteknisenä kokonaisuutena. Tontin 39 puolella etäisyys tontin 39 rakennuksiin täyttää 8 metriä, ainoastaan siltanosturin rakenteiden sijoituessa lähemmäksi rajaa.

30 §: "Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria."

Poikkeaminen:

Tontille 36 rakennettava rakennus ja tontille 38 rakennettava rakennus toteutetaan ilman palomuuria tonttien välisellä rajalla.

Hakijan perustelut:

Tonteille nro 36 ja 38 rakennettava rakennus toteutetaan tavanomaisin paloryhmäluokituksen mukaisin osastoinnein.

Palomuurien rakentamatta jättäminen toteutetaan kiinteistöjen välisessä sopimuksessa esitetyllä tavalla yhteisjärjestelyin ja rasittein. Rasitteella edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista ja kiinteistöjen käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Muodostuva rakennus on kerrosaltaan kohtuullinen, kun sitä tarkastellaan paloteknisesti yhtenä rakennuksena. Palomuurien rakentamatta jättäminen ei heikennä rakennuksen paloturvallisuustasoa.

31 §: " Rakennuksesta on voitava poistua turvallisesti tulipalossa."

Poikkeaminen:

Tontille 36 rakennettavasta rakennuksesta voidaan poistua myös tontin 38 puolelle.

Hakijan perustelu:

Tontin rajan yli rakennettavat rakennukset muodostavat kokonaisuuden, josta poistuminen on turvallista.

Esteettömyyttä koskevana lupamääräyksenä on rakenteellisen varauksen toteuttaminen hissien rakentamista varten.

Poikkeamiset on todettavissa hyväksyttävästi perustelluiksi ja vähäisiksi.

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 2.4.2024, Lausunto
Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 16.4.2024, Ehdollinen
Asemakaavoitus, 23.4.2024, Ei huomautettavaa
Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut (Ympäristöterveysosasto), 24.4.2024, Ei lausuntoa
Pelastuslaitos, 6.5.2024, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Lahdenväylään liittyvänä naapurikiinteistönä Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa hulevesistä, rakentamistöistä, aidasta ja mainoslaitteista.
Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Hakija on laatinut vastineen, jossa todetaan, että Lahdenväylän varsinaisen liikennealueen reunan (asfaltoidun alueen reunan) etäisyys on asemakaavan mukaisen kiinteistön rajasta 41-67 metriä. Kiinteistön rajalle sijoitetun aidan muodostama vaara liikenteelle ja haitta maantien kunnossapidolle tulee olemaan olematon. Kiinteistö tullaan aitaamaan verkkoaidalla ja aita tullaan sijoittamaan tontin rajalle siten, että asemakaavan mukaista istutusaluetta (hulevesien imeytys- ja viivytysaluetta) voidaan hoitaa tontin puolelta.
Aita rakennetaan siten, että rakenteet eivät ylitä kiinteistön rajaa.
Hulevesiä käsitellään tontilla ja johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon asemapiirroksessa esitettyjen periaatteiden mukaisella tavalla.
Mainoslaitteille haetaan asianmukaiset luvat ja lausunnot, mikäli mainoslaitteita toteutetaan.

Huomautus on huomioitu. Asiasta on lupamääräys.

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Lausunto	5 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Naapurin suostumus	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Vakuusasiakirja	1 kpl
Valtakirja	2 kpl

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut	<p>Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin. Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustyön aloittamiseen ja suorittamiseen hakemuksessa esitetyssä laajuudessa.</p> <p>Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön, ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.</p>
Sovelletut oikeusohjeet	Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.
Vaaditut työnjohtajat	Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 171 § ja 175 §.
Vaaditut katselmukset	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut erityissuunnitelmat	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus
Lupaehto	<p>Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Pihasuunnitelma</p> <p>Lupamääräykset:</p> <p>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.</p> <p>Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.</p> <p>Lopullinen hulevesisuunnitelma on tarkistutettava rakennusvalvonnassa. Hyväksyttäväksi todettu suunnitelma tulee toimittaa Lupapisteeseen ennen rakennustöiden aloittamista miltään osin.</p> <p>Maa-ainesten käsittelystä on sovittava ympäristöviranomaisten kanssa. Mikäli kaivuu- ja rakennustöiden yhteydessä maaperästä ilmaantuu hajuhaitallisia ja pilaantuneita maa-aineksia, niiden käsittelystä on sovittava ympäristöpalveluiden kanssa ennen töiden jatkamista. Määräys koskee myös tontin kiertotalouskentällä tapahtuvaa maa-ainesten käsittelyä.</p> <p>Lahdenväylälle suuntautuva aita tulee toteuttaa irrotettavista elementeistä siten, että aita on huollettavissa oman tontin puolelta.</p> <p>Rakennesuunnitelmissa tulee esittää rakenteellinen varaus hissien rakentamiselle rakennuksen 2. kerrokseen.</p> <p>Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet, kiinteistöjen yhteisjärjestely tai muu rakennusvalvonnan hyväksymä pysyvä sopimus.</p> <p>Rakennuksen käyttöönottoon mennessä hankkeeseen liittyvien tonttien tulee olla rekisteröidyt.</p>

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Mahdollisista mainoslaitteista tulee laatia mainoslaitteiden yleissuunnitelma ja sille tulee hakea oma toimenpidelupansa.

Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC -tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Päätös lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille, so. Uudenmaan ELY-keskukselle.

Vakuus

343 350€, Pankkitakaus, 22.5.2024

Käsittelijä

Ulla Vahtera

Päätätjä

Tiimipäällikkö Hanna Tiira

Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

27.5.2024

Päätöksen julkisanopäivä

28.5.2024

Päätöksen antopäivä

29.5.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 12.6.2024

Päätös lainvoimainen

13.6.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 13.6.2027 ja saatettava loppuun 13.6.2029 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 arviointimenetystä 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 (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Lupatunnus	LP-091-2021-11020
Kiinteistötunnus	91-33-130-18
Kiinteistön osoite	Vanhaistentie 3b
Pinta-ala	0.2505 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvät	Asunto Oy Helsingin Sointi c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi Televisiokatu 4, 00240 HELSINKI Asunto Oy Helsingin Oodi c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, 00240 HELSINKI Asunto Oy Helsingin Aaria c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, 00240 HELSINKI Kiinteistö oy Vanhaistentie 3 Liikekeskus c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, 00240 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalon ja pysäköintihallin osan rakentaminen

Tonttia koskee maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös 33-2876-22-S. Päätös on lainvoimainen ja mahdollistaa korttelin 33130 tonteilla 10, 11, 18 ja 19 seuraavat asemakaavasta poikkeavat toimenpiteet:

- asuntojen maanalaisten aputilojen rakentaminen maanalaisten pysäköintitilojen rakennusalueelle
- maanalaisten pysäköintitilojen ulkoseinän rakentaminen tontin itäpuolella n. 2,8 metriä rakennusalueen rajan ulkopuolelle, mikä vastaavasti pienentää puin ja pensain istutettavaa alueen osaa

Tontin 18 rakentaminen toteutetaan kahdessa vaiheessa erillisillä luvilla, joista nyt haettava (As Oy Helsingin Sointi) on ensimmäinen. Ensimmäisen vaiheen aluerajaus on merkitty asemapiirroksen. Asemakaavassa osoitettu liiketilan kerrosala toteutetaan toisessa vaiheessa.

Kaupungin omistamalle vuokratontille rakennetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona viisikerroksinen, betonirakenteinen asuinkerrostalo (RAK 1). Rakennus on yksiportainen ja siinä on 19 asuntoa. Hanke muodostaa osan kortteliin 33130 suunnitellusta kokonaisuudesta.

Rakennetaan pysäköintitiloja kahteen maanalaiseen kerrokseen (RAK 2). Pysäköintitilat ovat toiminnallisesti osa pääosin tontille 33130/5 rakennettavaa maanalaista pysäköintilaitosta (lupatunnus 33-2420-21-A). Asuinrakennuksen kellaritasoista on kulkuyhteys autohalliin.

Yhteistilat kellarikerroksessa K1: Irtaimistovarastot, väestönsuoja, ulkoiluvälinevarasto, kuivaushuone, pesula, siivouskomero sekä talovarasto. Väestönsuoja on mitoitettu 43 henkilölle, normaaliajan käyttö osana irtaimistovarastoja.

Yhteistilat ensimmäisessä kerroksessa: Ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot, talosauna ja kerhotila.

Lämmönjakohuone ja sähköpääkeskus sijaitsevat kellarissa. Jätetila ja kellaritiloihin johtava yhteiskäyttöinen porraskäytävä sijoittuvat tontin jälkimmäisen rakennusvaiheen alueelle.

Asukkaiden käyttöön suunnitellut varastotilat ovat TopTen ohjekortin mukaiset.

Osa kellaritiloiksi luettavista tiloista sijoittuu poikkeamispäätöksen mukaisesti rakennusalan ulkopuolelle ja tilat liittyvät pihakannen alapuolisina maanalaisina tiloina naapuritontin vastaaviin tiloihin. Osa tonttia 18 palvelevista yhteistiloista sijaitsee kokonaan tai osittain tontin 33130/19 puolella. Tontille 19 on myönnetty rakennuslupa (asiointitunnus LP-091-2021-10658). Yhteistilojen käyttöä koskien tehdään

yhteisjärjestelysopimus.

Julkisivut:

Asuinrakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on lämpörappaus, maantasokerroksessa graafinen betoni. Rakennuksen pitkillä julkisivuilla valkoinen rappaus, päätyjulkisivuilla ruskea. Päätyjulkisivujen väriytyy vaihtelee korttelissa rakennuksittain. Kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto kaavamääräyksen mukaisesti. Vesikatolla vaaleanharmaa konesaumattu peltikate.

Pysäköintiratkaisu:

Kaavan mukaiset autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 12 ap, vieraspysäköinti 1 ap. Kaikki vaadittavat asuntoja palvelevat autopaikat rakennetaan tontilla 18 olevalle maanalaisen autohallin osalle. Yksi vieraspaikka rakennetaan nimeämättömänä pihatasoon tontille 5.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä: 53 pp, joista vähintään 40 pp sisätiloissa ja 27 pp pihatasossa. Toteutetaan yhteensä 65 pp (sisätiloissa 42 pp ja pihatasossa 27 pp).

Tontin käyttö:

Leikki- ja oleskelualue on osin yhteiskäyttöinen naapurien kanssa ja sijaitsee pihakannella rakennuksen eteläpuolella, ulottuen osin tontille 19.

Asuinrakennuksen kattovedet ohjataan hulevesiviemäriin. Pihavedet ohjataan osittain tontin reunalla sijaitsevaan kasvualustaan ja osittain viivytyskasetteihin.

Yhteiskäyttöiset ja yleiset tilat ja alueet sekä asunnot ovat esteettömät.

Tonttia palvelevista tontin ulkopuolella sijaitsevista tiloista, alueista tai teknisistä järjestelmistä tehdään yhteisjärjestelysopimus.

Rakennuksen sisätiloissa varaudutaan parantamaan matkapuhelinverkon kuuluvuutta.

Rakennuksessa on huoneistokohtainen ilmanvaihto. Lämmitysenergian lähteenä kaukolämpö.

Hakemuksen liitteeksi toimitetun sijoitussopimusasiakirjan mukaisesti kiinteistön vesijohtoja, viemäreitä ja tarkastuskaivoja sijoitetaan Pajupillintien puistometsän alueelle. Toimenpiteisiin liittyy puistoalueella myös maanpinnan muotoilua sekä puiden kaatamista ja korvaamista uusilla.

Rakennusoikeus

Asuntokerrosalan rakennusoikeus neliömetreinä: 4205
Liiketiloksi varattava kerrosala neliömetreinä: 900

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja ja talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja
- Pysäköinti- ja teknisiä tiloja ja niiden vaatimia kuluja ja hormeja

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
akustiikkasuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Maisemasuunnittelija	Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Sari Anneli Samuli, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija	Sari Anneli Samuli, arkkitehti
Pohjarakenteiden suunnittelija	Petri Olavi Ihalainen, diplomi-insinööri
RAK-rakennesuunnittelija	Santeri Mikael Halinen, rakennusinsinööri
akustiikkasuunnittelija	Janne Tuomas Hautsalo, diplomi-insinööri
LVI-suunnittelija	Ismo Matti Ilari Metsälä, LVI-insinööri

Maisemasuunnittelija

Minna Katariina Pulkkinen,
Maisemasuunnittelija/hortonomi

Kerrosala	2677 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1588 m ²	
Kokonaisala	2843 m ²	
Tilavuus	8560 m ³	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	RAK1	
	Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat	1
	Autopaikat vähintään	13
	Rakennettava	12
Poikkeamiset	YM asetus rakennuksen paloturvallisuudesta 848/2017 Asuinrakennus sijoittuu maanalaisten tilojen osalta kiinni korttelin yhteiseen ja yhtenäiseen pysäköintihalliin sekä naapuritontin asuinrakennukseen liittyviin maanalaisiin yhteistiloihin. Rakennusten välille ei tehdä palomuurirakenteita. Perustelut: Asuinrakennus osastoidaan autosuojasta tilojen palokuormaryhmien mukaan joko EI60 tai EI90 rakentein. Asuinrakennukset osastoidaan toisistaan palokuormaryhmien mukaisesti EI60 rakentein maanalaisissa kellarikerroksissa sekä maanpäällä 8 metrin etäisyydelle. Palomuurin rakentamatta jättämisestä tonttirajalla muodostetaan rasitesopimus.	

Pelastuslaitos on leimannut toimitetut paloturvallisuussuunnitelmat vastaanotetuiksi.

Poikkeamiset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja.

Muut poikkeamiset asemakaavasta on hyväksytty poikkeamispäätöksellä 33-2876-22-S.

Lausunnot

Sijaintilausunto, 4.8.2022, Lausunto
Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus), 21.6.2022, Ei huomautettavaa
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, 25.8.2023, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Liitteet

Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl
Rasitesopimus 2 kpl
Sijoituslupa-asiakirja 1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl
Valtakirja 1 kpl

Päätös

Myönnetty

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

Päätöksen perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön, ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Maastoonmerkintä
Pohjakatselmus
Sijaintikatselmus

	<p>Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus</p>
Vaaditut erityissuunnitelmat	<p>Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Pihasuunnitelma</p>
Lupaehto	<p>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.</p> <p>Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten estetään pölyn ja lietteen leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön.</p> <p>Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun lausunnossa mainitut ehdot tulee ottaa huomioon tarkennetussa hulevesisuunnitelmassa.</p> <p>Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §). Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen tarkastajan hyväksymänä (MRL 150 c §) ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä.</p> <p>Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavien lupien nojalla muille korttelin 33130 tonteille rakennettavien tai yleisiltä alueilta osoitettavien, tontin 33130/18 käyttöä palvelevien pysäköintipaikkojen ja yhteistoimintojen tai näitä korvaavien tilapäisjärjestelyiden oltava käytettävissä. Näistä ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista, kuten tonttirajojen yli ulottuvista pysyvistä rakenteista, on ennen rakennusten käyttöönottoa perustettava rasitteet, tehtävä yhteisjärjestelysopimus tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.</p> <p>Rakennusten ilmanvuotoluvut on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään rakennuksen käyttöönoton yhteydessä.</p> <p>Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.</p> <p>Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC -tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.</p> <p>Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. (MRL 150 f §)</p> <p>Rakennuksesta ja piha-alueesta 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 §)</p> <p>Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettyä aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 12 §, 13 §).</p>
Käsittelijä	arkkitehti Atte Kiianen

Päätätjä

Tiimipäällikkö Petri Neuvonen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

31.5.2024

Päätöksen julkipanopäivä

3.6.2024

Päätöksen antopäivä

4.6.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 18.6.2024

Päätös lainvoimainen

19.6.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 19.6.2027 ja saatettava loppuun 19.6.2029 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 arviointimenetystä 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 kohdista 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 (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Lupatunnus	LP-091-2023-10795
Kiinteistötunnus	91-33-389-6
Kiinteistön osoite	Kuninkaantammenkierto 16a
Pinta-ala	0.2801 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	A Asuinrakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	As Oy Helsingin Perusyhtiö 14 Co Avain Vuokra10 Oy, Lautatarhankatu 8B, 00580 Helsinki

Toimenpide

Kahden toimitilarakennuksen purkaminen, asuinkerrostalon ja piharakennuksen rakentaminen, maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen ja maalämpökaivojen poraaminen

Korttelista puretaan kaksi laboratoriorakennusta. Purettavat rakennukset ulottuvat korttelin tonteille 33389/6, 33389/7, 33389/8, 33389/9 sekä korttelissa olevalle määräalalle 33316/4.

Tontille 33389/6 rakennetaan kellarillinen asuinkerrostalo, joka on osaksi neljä- ja osaksi viisikerroksinen. Rakennuksessa on 59 asuntoa ja 1. kerroksessa yksi liikehuoneisto. Asunnot ovat tuettuja vuokra-asuntoja. Lisäksi rakennetaan yksitasoinen maanalainen autohalli ja pihatasolle varasto-grillauskatosrakennus. Tontille porataan yhdeksän maalämpöporakaivoa.

Pohjaratkaisu

Rakennus on kaksiportainen. Kumpaankin portaaseen on sisäänkäynti kadulta ja esteetön sisäänkäynti pihalta. Lämmönjakohuone ja sähkötilat sijaitsevat kellarikerroksessa ja ilmanvaihtokonehuone ullakkokerroksessa. 1. kerroksessa kadun puolella on varasto-, talopesula-, kuivaus-, talosauna- ja kerhotiloja ja pihan puolella asuntoja. Osa yhteistiloista toteutetaan korttelin yhteisinä ja huomioidaan yhteisjärjestelyssä. Liikehuoneisto sijoittuu 1. kerroksen luoteispäättyyn. Liiketilaa toteutetaan valmius ravintolakäyttöä varten.

Julkisivut:

Rakennuksen kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto. Rakennuksen julkisivut ovat paikalla puhtaaksimuurattua tiiltä, pihan puolella tiililaattaa. Sisäänkäyntisyvennyksissä käsittelemätön lehtikuusirimoitus. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Vesikate konesaumattua teräspeltiä.

Piha-alueet ja ulkotilat

Jokaisella asunnolla on parveke, 1. kerroksen asunnoissa on lisäksi asuntokohtainen piha-alue. Yhteispiha-alueella on leikkialue, varastorakennukseen liittyvä grillikatos ja siihen liittyvä oleskelualue. Grillikatoksessa ei ole savuhormia, eikä katos sovellu savua muodostavan tulisijan käyttämiseen.

Autohallin sisäänajo on Kuninkaantammenkierrolta, ajo piha-alueelle Turkoosikujalta. Jätteet kerätään syväkeräysastioihin, jotka on sijoitettu tontin Turkoosikujan puoleiselle osalle.

Tontin keskialueella on säilytettävä puustoa-alue, joka erotetaan muusta alueesta aitaamalla.

Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan hulevesiviemäriin.

Esteetön sisäänkäynti on pihan puoleisilta ulko-ovilta. Asunnot ulkotiloineen, yhteistilat ja autopaikat ovat esteettömiä.

Katualueelle ulottuvia pysyviä maanalaisia rakenteita tai asennuksia varten on haettu

sijoituslupa (asiointitunnus LP-091-2024-00819).

Jokaiseen asuntoon toteutetaan antennilasi-ikkuna matkapuhelimen kuuluvuuden parantamiseksi.

Rakennuksessa on 2 kpl S1-luokan väestönsuojia kellarikerroksessa, mitoitus 88 + 149 henkilölle, väestönsuojien normaaliajan käyttö irtainvarastoina.

Kuninkaantammessa sijaitseva kiinteistö 91-33-315-8 (Kuninkaantammenkierto 3) on rasitteella oikeutettu väestönsuojatiloihin, jotka sijaitsevat tällä luvalla purettavissa laboratoriorakennuksissa. Hakemuksen liitteeksi toimitetun alustavan rasitesopimuksen perusteella osapuolet sopivat rasitteesta, jossa kiinteistöllä 91-33-315-8 on pysyvä oikeus vähintään 205 m²:n suuruisen väestönsuojan pitämiseen korttelin 33389 tonteilla. Perustettavan rasitteen mukaiset väestönsuojatilat rakennetaan tonteille 33389/6 ja 33389/7 rakennettaviin asuinrakennuksiin. Rasitteena olevat väestönsuojat sijaitsevat samoissa tiloissa kuin yksin rasitettujen tonttien omistajia palvelevat väestönsuojat. Voimassa oleva rasite poistuu, kun purettavat väestönsuojatilat eivät ole enää käytettävissä. Tontilla 33389/6 on rasitteeksi mitoitettua väestönsuojan suojatilaa yhteensä 103 m² ja tontilla 33389/7 yhteensä 102 m². Tontin 33389/7 rakennuslupa on vireillä (asiointitunnus LP-091-2024-02224).

Pysäköintiratkaisu ja polkupyöräpaikat

Asuntojen autopaikat sijaitsevat maanalaisessa autohallissa, lukuun ottamatta liiketilan LE-autopaikkaa, joka sijoitetaan pihatasoon. Autopaikkavaatimus: Asunnot 30 ap, liiketilat 2 ap. Yhteensä 32 ap.

Polkupyöräpaikat sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa ja piha-alueella.

Polkupyöräpaikkavaatimus: Asunnot 118 pp, liiketilat 4 pp. Yhteensä 122 pp. Toteutetaan 126 pp, joista 108 pp sisällä ja 18 pp ulkona.

Rakentaminen rajan läheisyydessä: Rakennus sijoittuu asemakaavan mukaisesti tontin 5 rajaan kiinni. Tontilla 5 varsinainen rakennuksen rakennusala on yli 8 m:n etäisyydellä tontin rajasta. Tontin 5 autohalli sijoittuu kiinni tontin rajaan. Tonttien rajalle sijoittuvista maanalaisista rakenteista tehdään rasitteet. Asuinrakennuksen ja naapuritontin autohallin palosuojaus toteutetaan 8 m korkeuteen rakennuksen ulkoseinän REI 60 palo-osastoinnilla.

Tonttien 33389 tonttien välille tehdään yhteisjärjestelysopimus koskien mm. autohallin, yhteistilojen ja piha-alueiden käyttöä.

Kosteudenhallinnassa noudatetaan rakennuttajan kosteudenhallintaselvitystä ja -suunnitelmaa. Rakennuksen energialuokka: A (2018). Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto ja lämmön talteenottojärjestelmä. Rakennukseen asennetaan aurinkosähköjärjestelmä.

Rakennusoikeus

Korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärä kerrosalaneliömetreinä: 3550

Liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärä kerrosalaneliömetreinä: 200

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

1. Pysäköintitilat ja ajoluiskat.
2. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto- ja tekniset tilat

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Maalämpösuunnittelija	Vähäinen
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
Pihasuunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat	Akustiikkasuunnittelija Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Paloturvallisuussuunnittelija LVI-suunnittelija Maalämpösuunnittelija RAK-rakennussuunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija Pihasuunnittelija	Tavanomainen Lasse Olavi Lehtinen, arkkitehti Lasse Olavi Lehtinen, arkkitehti Raine Paajanen, rakennusinsinööri Ville Tapio Petteri Lehmusvuori, LVI-insinööri Jouko Kalervo Väärälä, insinööri Jyri Niko Petteri Kantosalu, rakennusinsinööri Aino Annika Sihvola, diplomi-insinööri Susanna Elisabet Rantanen, hortonomi AMK rakennettu ympäristö Lassi Esko Petteri Laine, diplomi-insinööri
Kerrosala	4421 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3752 m ²	
Kokonaisala	6418 m ²	
Tilavuus	21010 m ³	
Poikkeamiset	<ol style="list-style-type: none">Maanalainen pysäköintihalli ylittää sille asetetun rakennusalueen rajan tontin pohjoisosassa. Perustelu: Ylitys mahdollistaa suorakulmaisen autohalliratkaisun ja riittävän autopaikkamäärän sijoittamisen autohalliin. Ylityksellä ei ole vaikutusta korttelissa säilytettävään puustoon.Jätekeräys toteutetaan keskitetysti syväkeräysastioin. Perustelu: Korttelia ympäröivät kapeat kevyen liikenteen väylät, mikä voisi vaikeuttaa jätehuoltoliikennettä talokohtaisiin jätehuoneisiin. Keskitettynä ratkaisuna syväkeräysastiat ovat käyttäjäystävällisempiä kuin jätehuone.Piha-alueelle sijoitetaan liikehuoneiston liikuntaesteisen asiakkaan asiakasautopaikka. Perustelu: LE-asiakaspaikka palvelee tarkoitustaan paremmin maanpäällisenä paikkana kuin autohallissa.Ulkoiluvälinevarasto ylittää ohjeellisen talousrakennuksen rakennusalan rajan. Varasto-grillikatot sijoittuu rakennusalan suuntaisesti, mutta on runkosyvyydeltään suurempi kuin ohjeellinen rakennusala. Perustelu: Ratkaisu mahdollistaa polkupyöräsäilytyksen edellyttämän tilamitoituksen ja osaltaan polkupyöräpaikkojen sijoittamisen maantasokerroksen varastotiloihin.Rakennusoikeus ylittyy 2 m². Perustelu: Ylitys aiheutuu porrashuoneen tilamitoituksesta. Väljemmät porrastasanteet lisäävät asumisen laatua. Ratkaisu mahdollistaa suurempien muuttokalusteiden kuljettamisen ja parikuljetuksen portaan kautta.Rakennuksen 5-kerroksinen osa ulottuu 4-kerroksisen osan rakennusosalalle. Ylittävän osan laajuus 168 m². Perustelu: Rakennusmassan 5-kerroksinen korostus jatkuu hieman pidemmälle rakennuksen porrastamellien mukaisena. Lyhyempi A-porras olisi vastaavasti tehnyt B-portaan käytävästä pitkän, mikä olisi heikentänyt porrashuoneen viihtyisyyttä. Ratkaisu mahdollistaa myös asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden käytön kokonaisuudessaan.	
	Poikkeamiset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja.	

Lausunto

Kaupunkimittaupalvelut (Sijaintilausunto), 22.3.2024, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Osin rakennusvalvonnan ja osin hakijan toimesta on ilmoitettu naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuultu vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit

eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma	2 kpl
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
Naapurin kuuleminen	5 kpl
Naapurin suostumus	3 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Rasitesopimus	6 kpl
Sijoituslupa-asiakirja	1 kpl
Valtakirja	2 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.

Sovelletut oikeusohjeet

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 127 §, 133 §, 135 §, 139 §, 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

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.

Purkamisesta on tehtävä purkamissuunnitelma.

Alueella säilytettävät puut tulee suojata niin, että purkamistyöstä ei aiheudu vahinkoa puille.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

Pelastuslaitoksen vastaanottoleimalla varustetut paloturvallisuussuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen aloituskokouksen ajankohtaa.

Rasitesopimus väestönsuojatilojen rakentamisesta tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen aloituskokouksen ajankohtaa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten purkamis- ja rakentamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan (työmaa-alueen rajaus, pöly, melu tai muut ympäristölle haitalliset aineet).

Hakijan on huolehdittava, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamis- ja rakentamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sekä muun katuliikenteen sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta. Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Hakijan on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien uudelleenkäytöstä ja kierrätyksestä. Loppukatselmuksessa tulee esittää selvitys siitä, mitä käyttökelpoisille rakennusosille on tehty.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle.

Purkamisen jälkeen toimenpidealue on siistittävä tontin 33389/6 ulkopuolisilta alueilta, joilla ei välittömästi ryhdytä uudisrakentamista valmisteleviin toimiin.

Purettu rakennus tulee ilmoittaa osoitteeseen purku.kmo@hel.fi purkamisen jälkeen. Sähköpostissa tulee mainita osoite ja kiinteistötunnus sekä rakennuksen VTJ-PRT-tunnus.

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

Ennen maalämpökaivojen poraustyön aloittamista on rakennusvalvonnan rakenneyksikölle esitettävä suunnitelma, jota noudattamalla estetään pölyn ja lietteen leviäminen ympäristöön. 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.

Maalämpökaivot on porattava paikkoihin (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Hankkeeseen ryhtyvän on pyydettävä kaupunkimittauspalveluilta reikien sijaintikatselmus ennen reikien peittämistä. Jos reiät porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että tiedot toteutettujen porareikien pituuksista ja kaltevuuksista toimitetaan kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Kaivorakenteet ja putkien läpiviennit tulee tiivistää asianmukaisesti pohjaveden pilaantumisriskin ja radonpitoisen ilman siirtymisriskin vähentämiseksi.

Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §). Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen tarkastajan hyväksyminä (MRL 150 c §) ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavien lupien tai sopimusten nojalla tontin ulkopuolelle rakennettavien, tontin 33389/6 käyttöä palvelevien yhteistilojen tai -alueiden tai näitä korvaavien tilapäisjärjestelyjen oltava käytettävissä rakennettujen asuntojen määrää vastaavassa laajuudessa. Näistä ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista on ennen rakennuksen käyttöönottoa

perustettava rasitteet, tehtävä yhteisjärjestelysopimus tai ratkaisujen pysyvyydestä on varmistuttava muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on toimitettava rakennusvalvontaan ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC -tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. (MRL 150 f §)

Rakennuksesta ja piha-alueesta 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 §)

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 12 §, 13 §).

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle, Helsingin kaupunkiympäristön ympäristöterveysyksikölle ja Senaatti-kiinteistöille.

Käsittelijä
Päätätjä

Atte Kiianen
Tiimipäällikkö Petri Neuvonen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

14.6.2024
17.6.2024
18.6.2024
viimeistään 2.7.2024
3.7.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.7.2027 ja saatettava loppuun 3.7.2029 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 arviointimenetystä 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 (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Lupatunnus	LP-091-2023-02956
Kiinteistötunnus	91-49-291-1
Kiinteistön osoite	Mirandankuja 3/ Frejankuja 4
Pinta-ala	0.2329 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. (AH)
	Kannen alainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. (ka-1)
Hankkeeseen ryhtyvä	Bonava Suomi Oy Töölönlahdenkatu 2, 00100 Helsinki

Toimenpide	<p>Tontille rakennetaan yksitasoinen maanalainen pysäköintihalli, jonka yläpuolelle sijoittuu asuntopiha.</p> <p>Asuntopihalla sijaitsee pyöräpaikkoja, leikki- ja oleskelualueet sekä pihaistutuksia.</p> <p>Pihan länsiosaan rakennetaan imujäteaseman syöttöpiste sekä valotaideteos.</p> <p>Autohallissa on autopaikkoja yhteensä 71 kpl.</p> <p>Lisäksi porataan 10 kpl 330 metriä syviä maalämpökaivoja.</p>
Lisäselvitykset	<p>AH-korttelialueelle rakennetaan yksitasoinen maanalainen pysäköintilaitos, jossa on yhteensä 71 autopaikkaa; autopaikoista 3 on LE-paikkoja.</p> <p>Pääosin tontin etelä- ja länsiosaan, autohallin lattian alle porataan 10 kpl 330 metriä syviä maalämpökaivoja.</p> <p>Halli palvelee tontteja 49291/2 ja 49291/3. Hallin päälle rakennetaan edellä mainittujen tonttien yhteinen piha-alue. Osa edellä mainittujen kiinteistöjen maalämpöjärjestelmän kaivoista sijoitetaan pysäköintihallin alle.</p> <p>Pysäköintihallissa on yksi kaksikaistainen sisään-/ulosajoramppi, tontilla 49291/2, Mirandankujalle.</p> <p>Autohallin yhteydessä sijaitsevat tekniset tilat muodostavat omat palo-osastot. Tonttien rajoille ei rakenneta palomuuria. Kaikilla hallin autopaikoilla on sähköauton latausmahdollisuus.</p> <p>Pysäköintipaikat jakautuvat tonttien käyttöön seuraavasti: Tontti 2: 43 AP + 2 LE AP = 45 p Tontti 3: 25 AP + 1 LE AP sekä yksi yhteiskäyttöön tarkoitettu autopaikka.</p> <p>Tontin 3 loput 16 autopaikkaa sijaitsevat Mirandankujan LPA1-alueella.</p> <p>Tonttien 49291/1-3 yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan maalämpöjärjestelmään, pysäköintihalliin, pihajärjestelyihin ja tontin sisäiseen liikenteeseen liittyvistä yksityiskohdista sekä erityisesti ajosta että kulusta pysäköintihalliin. Alustava sopimus on lupapäätöksen liitteenä. AH-pihan osalta sovitaan seuraavista seikoista</p> <ul style="list-style-type: none">• pysäköintipaikat ja pysäköintihalli AH-pihan alla tontilla 1• autohallin tekniikka tonteilla 2 ja 3• rakennusten tekniikasta AH-tontilla 1• kunnallisteknisistä liittymistä• piha-alueista

- perustuksista ja palomuurien rakentamatta jättämisestä
- maalämpökaivoista AH-pihalla ja tontilla 2
- jätealueesta AH-pihalla
- valotaiteesta AH-pihalla

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Pihasuunnittelija	Vaativa Vaativa Tavanomainen Vaativa Vaativa Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Pihasuunnittelija	Jesse Henrikki Anttila, arkkitehti Jaana Zelikman, arkkitehti Ari Juhani Virnes, LVI-insinööri Markku Tapani Savolainen, insinööri Lauri Tapani Johannes Pennala, diplomi-insinööri Riikka Liisa Nousiainen, maisema-arkkitehti	
Kerrosala	1898 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1898 m ²		
Kokonaisala	1898 m ²		
Tilavuus	7310 m ³		
Paloluokka	P1		
Autopaikat	1: maanalainen pysäköintihalli Kiinteistön autopaikat Rakennettava		71 71
Poikkeamiset	Autosuoja sijaitsee omalla tontillaan ja liittyy suoraan asuinrakennukseen. Eri tonttien välille kuuluisi rakentaa autosuojan ja asuinrakennuksen kohdalla palomuri luokkaan EI-M120. Palomuurin rakentamatta jättäminen on tietysti edellytyksin ja menettelyin mahdollista (MRL 159 § ja MRA 80 §). Autosuojan ja asuinrakennuksen välille esitetään laadittavaksi seinärasite. Perusteluina palomuurin pois jättämiselle esitetään: Palomuurin pois jättämisellä edistetään tarkoituksen mukaista rakentamista sekä kiinteistön käyttöä. Kohteessa autosuojasta poistumisia on esitetty rakennuksen lävitse.		

Lausunnot	Kaupunkimittaushuoneisto (Sijaintilausunto), 19.6.2023, Lausunto Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 7.8.2023, Ei huomautettavaa		
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.		
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl	
	Lausunto	6 kpl	
	Naapurin suostumus	1 kpl	
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl	
	Valtakirja	2 kpl	
Päätös	Myönnetty Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.		
Päätöksen perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.		
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-e ja i §:t, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 150 b-c §:t, 164 § ja 175 §		
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja		

	Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Lämpökaivon sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma Muu suunnitelma
Lupaehto	<p>Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).</p> <p>Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan. Aloituskokouksessa on esitettävä matkapuhelinten kuuluvuuden lisäksi virve-verkon kuuluvuus.</p> <p>Korttelin sisäpihalle sijoitettavan valotaideteoksen tulee olla valotehoaltaan säädettävissä. Valaistussuunnitelmat teoksesta on toimitettava Lupapisteeseen. Mallitarkastus on valotaideteoksen valaistustehoa ja säätöjä koskeva tarkastus, johon kutsutaan rakennusvalvonnan edustajan lisäksi paikalle kaupungin valaistuspäällikkö.</p> <p>Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava Lupapisteeseen hyvissä ajoin ennen pihan rakennustöihin ryhtymistä. Pihatöihin saa ryhtyä vasta kun piirustus on leimattu vastaanotetuksi. Leimaamisen suorittaa rakennusvalvonnan maisema-arkkitehti.</p> <p>MAALÄMPÖ Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.</p> <p>Reikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.</p> <p>Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.</p> <p>Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys</p>

kaupunkimittaushetvillä.

Ympäristövaikutukset

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 suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje

Mikäli perustamistöiden yhteydessä havaitaan pilaantuneita maa-aineksia tai rakennusjätteitä, on otettava yhteyttä Helsingin ympäristönsuojeluyksikköön ja noudatettava heidän ohjeitansa.

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.

Muu suunnitelma:

- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat
- Valaistussuunnitelma: yhteispihalle sijoitettavan valotaideteoksen suunnitelmat, jotka toimitetaan Lupapisteeseen.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa yhteispihan, maalämpöjärjestelmän, autopaikkojen ja kulkuteiden käytettävyyden ja pysyvyys on varmistettava rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla. Lisäksi palomuurin rakentamatta jättämisestä on laadittava rasitesopimus, joka pitää olla rekisteröitynä ennen kuin rakennus otetaan osaksikaan käyttöön.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.

Pelastuslaitokselta on tilattava palotarkastus ennen käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja on esitettävä käyttöönottotarkastuksessa.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Käsittelijä
Päätätjä

Anne Vähätalo
Tiimipäällikkö Hanna Tiira

	Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	19.6.2024
Päätöksen julkisanopäivä	20.6.2024
Päätöksen antopäivä	24.6.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 8.7.2024
Päätös lainvoimainen	9.7.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 9.7.2027 ja saatettava loppuun 9.7.2029 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 arviointimenetystä 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 (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Lupatunnus	LP-091-2024-00163
Kiinteistötunnus	91-4-75-43
Kiinteistön osoite	Eerikinkatu 32-36
Pinta-ala	0.2031 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue sr-1 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.
Hankkeeseen ryhtyvä	Klinteistö Oy Helsingin Eerikinkatu 32-36 Kasarmikatu 23 A, 00130 Helsinki

Toimenpide	<p>Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos, laajennus, kokoontumistilaksi vahvistaminen ja aloittamisoikeus</p> <p>Kohde on alun perin Teknillisen korkeakoulun käyttöön vuonna 1925 valmistunut sähkölaboratorion siipirakennus sekä 1933 valmistunut konelaboratorio. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Onni Tarjanne. Rakennukset on asemakaavassa pääosaltaan suojeltu sr1-merkinnällä.</p> <p>Käyttötarkoituksen muutokset: Konelaboratorion 1.- 4 kerroksen käyttötarkoitus muutetaan toimisto-, liike- ja näyttelytiloiksi. Entisen sähkölaboratorion konesali muutetaan toimistoksi ja ruokala ravintolaksi .</p> <p>Julkisivumuutokset: - sähkölaboratorioon kaksi uutta sisäänkäyntiä Eerikinkadulle. - kolme uutta kattolyhtyä konelaboratorion kadunpuoleiselle lappeelle. - viisi uutta ikkunaa sisäpihalle , ikkunat vanhan mallin mukaisesti. - jätetuoneeseen siirrettävä ovi (alkuperäisen oven paikalle)</p> <p>Sisätilamuutokset: - uudet poistumisportaat sekä kone- että sähkölaboratorioon. - rakennetaan uusia parvirakenteita sähkölaboratorion konesaliin ja konelaboratorion 1. kerroksen höyryvoimalaboratorioon - konelaboratorion keskiosan huoneisiin uusia oviaukkoja - konelaboratorion 3.- 4 kerroksen sisäporras uusitaan, terassille johtava porras levennetään.</p> <p>Kaupunginmuseo on lausunnossaan puoltanut ehdotettuja muutoksia.</p> <p>Kokoontumistiloiksi vahvistetaan seuraavat tilat: - sähkölaboratorion auditorio, 3. krs (177 henkilöä) - ravintola, pohjakerros (100 henkilöä).</p> <p>Esteettömyyttä on parannettu siinä määrin kuin rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen on ollut tarkoituksenmukaista.</p> <p>Tontille ei sijoiteta autopaikkoja. Uusia pyöräpaikkoja yhteensä 124, joista pohjakerroksessa sisällä 62.</p> <p>Haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta uusiin paloportaisiin liittyvien kantavien rakenteiden purkutöiden osalta sähkölaboratorion 1-4 kerroksessa ja</p>
-------------------	--

	konelaboratorion P-3 kerroksissa. Perusteluna on hankkeen tiukka aikataulu ja uusien rakenteiden vaatimat pitkät kuivumisajat.	
Lisäselvitykset	Paloturvallisuus	
	Pelastuslaitos on antanut lausuntonsa 3.6.2024 ehdollisena esittäen, että kohteessa on useampi poikkeus nykymääräyksistä.	
	Paloturvallisuussunnittelija on vastineessaan pelastuslaitoksen lausuntoon 5.6.2024 todennut, että kun kyseessä on muutostyö, jonka seurauksena riskitaso ei muutu, on perusteltua säilyttää olemassa oleva turvallisuustaso. Nykyinen paloturvallisuusasetus ei sen soveltamisalan puitteissa koske vanhoja rakennuksia, ellei käyttötarkoitus muutu vaativampaan suuntaan tai muutos ole niin suuri, että se rinnastettaisiin uudisrakentamiseen.	
	Muutostöistä ei seuraa uusia poikkeamia verrattuna nykyiseen olemassa olevaan tilanteeseen, poikkeamat ovat voimassa olevan turvallisuustason mukaiset ja turvallisuustaso säilytetään ennallaan sekä monelta osin paloturvallisuutta parannetaan.	
	Lisäksi pelastuslaitoksen kanssa 3.6.2024 järjestetyssä neuvottelussa on sovittu	
	<ul style="list-style-type: none"> • parvien kantavien rakenteiden toteutus rakennuksen rungon (R60) palonkestävyyden mukaisesti kun kyseessä on yli 1600 mm korkea käyttötilaa. • jätetuone osastoidaan omaksi palo-osastokseen EI90 . 	
Rakennusoikeus	Tontin rakennusoikeus: 5820 + 630 = 6450 m ² Tontin käytetty rakennusoikeus: 5857 m ² Uusi rakennusoikeudellinen kerrosala: 301 m ²	
	Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus: Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala 6158 m ² Kokonaisala 7085 m ² Tilavuus 27200 m ³	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Paloturvallisuussuunnittelija LVI-suunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Poikkeuksellisen vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Paloturvallisuussuunnittelija LVI-suunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Merja Anneli Virkkunen, rakennusarkkitehti Janne Allan Hellsten, diplomi-insinööri Otto Aleksanteri Pohjola, insinööri Asko Juhani Saarinen, insinööri Otso Virtanen, arkkitehti
Kerrosala	321 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	301 m ²	
Kokonaisala	321 m ²	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	B/C	
Kokoontumistilan henkilömäärä	277	
Autopaikat	103065276A	
	Kiinteistön autopaikat	0
	Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat	0
	Rakennetut autopaikat (yhteensä)	0
	Autopaikat vähintään	0
	Rakennettava	0

Lausunnot

Helsingin kaupunginmuseo, 17.5.2024, Lausunto
Pelastuslaitos, 3.6.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Eerikinkatu 29:n (91-4-156-25) kiinteistötunnukset) haltijat ovat esittäneet hakemuksesta huomautuksen koskien rakennukseen sijoittuvan ravintolan ja kokoontumistilojen melua sekä puutteellista ääneneristystä.

Hakija toteaa vastineessaan, että haetut käyttötarkoitukset ovat asemakaavan mukaisia, auditorion henkilömäärä säilyy ennallaan, entisen ruokalan tiloihin sijoittuvassa ravintolassa on aiempaa vähemmän asiakaspaikkoja, ikkunoiden ääneneristystä parannetaan vaihtamalla sisäpuutteiden lasi umpiolasielementiksi ja ravintolan yhteyteen ei ole haettu lupaa terassille.

Liitteet

Ennakkoneuvottelumuistio	2 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Lausunto	2 kpl
Muu liite	1 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Palotekninen lausunto	3 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	3 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätös

Myönnetty

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla hyväksytään asetettu vakuus ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen vakuutta koskevalta osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 k §:n mukaisesti vahvistetaan kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 177 ja 100 henkilöä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-k §:t, 118 §, 125 §, 133 §, 135 § ja 144 §.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Hulevesisuunnitelma
IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Palotekninen suunnitelma
Palokatkosuunnitelma
Detaljisuunnitelmat

Lupaehto

Rakennuksen palotekninen suunnitelma on hyväksyttävä pelastuslaitoksella ennen rakennustöiden aloittamista muualla kuin vakuudenalaisten töiden alueella.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC - tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Detalji suunnitelma katujulkisivun uusista sisäänkäynneistä ja kattolyhdyistä on toimitettava rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen toimenpiteitä.

Kokoontumistiloihin näkyvälle paikalle on asennettava samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärän osoittava ilmoitus.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. (MRL 150 f §)

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. (MRL 117 i §)

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettyinä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 12 §, 13 §).

Lupapäätös lähetetään tiedoksi Helsingin kaupunginmuseolle ja huomautuksen tehneelle naapurille Eerikinkatu 29 (91-4-156-25).

Vakuus

39 372,48€, Panttaussitoumus, 4.6.2024

Käsittelijä

Petri Neuvonen

Päätätjä

Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Petri Neuvonen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

20.6.2024

Päätöksen julkisanopäivä

24.6.2024

Päätöksen antopäivä

25.6.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 9.7.2024

Päätös lainvoimainen

10.7.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 10.7.2027 ja saatettava loppuun 10.7.2029 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.

Lupatunnus	LP-091-2024-00806
Kiinteistötunnus	91-47-52-14
Kiinteistön osoite	Savikiekontie 4
Pinta-ala	2.4138 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	YU Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Helsingin Liikuntahallit Oy c/o Jääkenttäsaatiö Jäähalli, Nordenskiöldinkatu 11-13, 00250 HELSINKI

Toimenpide Urheiluhallin laajennus, paloluokan muuttaminen, kokoontumistiloiksi hyväksyminen ja talousrakennuksen rakentaminen

Urheiluhallia laajennetaan rakentamalla vaipan sisäpuolella kolmas kerros. Rakennus muutetaan hiihtohallista (0743 Urheilu- ja palloiluhallit) jääurheilulle ja sitä tukeville toiminnoille soveltuvaksi harjoitteluhalliksi (0740 Jäähallit). Rakennuksen paloluokka muutetaan asetuksen 848/2017 mukaisesti P0:ksi ja mitoitus perustuu oletettuun palonkehitykseen. Toimenpiteitten yhteydessä rakennukseen tehdään sisätilamuutoksia jääurheilukäyttöä varten sekä rakennetaan lisää pysäköintialuetta. Tontin luoteiskulmaan rakennetaan varastorakennus.

Pääpiirustuksissa esitetyt henkilömäärät kokoontumistiloissa vahvistetaan samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi seuraavasti:

Kokoontumistila 1: Aula/kahvila, max. 70 hlöä
Kokoontumistila 7: Katsomo 1, max. 450 hlöä
Kokoontumistila 8: Katsomo 2, max. 225 hlöä
Kokoontumistila 9: Katsomo 3, max. 225 hlöä
Kokoontumistila 10: Katsomo 4, max. 450 hlöä

Lisäselvitykset Pohjaratkaisu

Urheiluhalli muutetaan hiihtohallista jääurheilulle ja sitä tukeville toiminnoille soveltuvaksi harjoittelujäähalliksi. Rakennuksen kolmanteen kerrokseen rakennetaan laajennuksena voimistelusaleja puku-, pesu- ja wc-tiloihin sekä liikuntatilojen käyttäjiä palveleva toimistotila. Aiemmin käyttämättömänä olleeseen tilaan rakennetaan lisäksi ilmanvaihtokonehuone. Ensimmäisen kerroksen hiihtohalli muutetaan kolmeksi toisistaan väliseinillä erotetuksi harjoittelujääkentäksi puku-, pesu-, wc-, varasto- ja työtiloihin. Toisen kerroksen hiihtoparvi muutetaan katsomoparveksi siirrettävin katsomorakentein, sekä wc-, varasto- ja teknisiksi tiloiksi. 1. kerroksen liiketila muutetaan liikuntasaliksi.

Rakennus on suurelta osin esteetön. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan muutostyön yhteydessä mm. muuttamalla kaksi pukuhuoneparia esteettömiksi sekä lisäämällä esteettä kulkureittejä ja rakentamalla esteettä katsomopaikkoja toiseen kerrokseen

Julkisivut

Rakennuksen itäjulkisivuun lisätään ikkunoita. 3. kerrokseen rakennettavilla liikuntatiloilla ei itsessään vaikuta rakennuksen massoitteeluun eikä julkisivuihin, mutta käytävän osuudelle tehdään nykyisellään tyhjänä olevan tilan käyttöönoton myötä ikkunoita luonnonvalon saamiseksi. Myös 1. kerroksen pukutilojen käytävälle tehdään ikkunoita luonnonvalon saamiseksi.

Tontin käyttö

Pihalle rakennetaan tapahtumajärjestäjien käyttöön kylmä varastorakennus, johon varastoidaan hallissa järjestettävissä tapahtumissa käytettäviä tarvikkeita.

Pihalle rakennuksen eteläpuolelle rakennetaan pysäköintialue (10 ap) hulekivellä päällystettynä sekä 30 polkupyöräpaikkaa. Alueelta puretaan tuulivoimaloiden perustukset.

Rakennusoikeus

19800+ka200

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa urheilu- ja virkistyspalvelukerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku kahvilatilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

- Tontin käytetty rakennusoikeus (Urheiluhalli, ratu 51632):

18 572 m² urheilutilaa200 m² kahvilaa18 772 m² kokonaisala16600 m³ tilavuus

- Tontilta purettava rakennusoikeus (Urheiluhalli, ratu 51632):

36 m² urheilutilaa36 m² Kokonaisala

- Hankkeessa laajennuksena tehtävä rakennusoikeus (Urheiluhalli, ratu 51632):

1190 m² urheilutilaa1190 m² Kokonaisala0 m³ Tilavuus

- Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus (Varasto):

110 m² urheilutilaa110 m² Kokonaisala470 m³ Tilavuus

- Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus (koko tontti):

19 567 m² urheilutilaa (halli ja varasto)200 m² kahvilaa269 m² MRL 115 §:n sallimat ylitykset (vss)20 036 m² Kokonaisala17 070 m³ Tilavuus

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

ARK-rakennussuunnittelija

Vaativa

LVI-suunnittelija

Vaativa

RAK-rakennesuunnittelija

Poikkeuksellisen vaativa

Pohjarakenteiden suunnittelija

Vaativa

Palotekninen suunnittelija

Poikkeuksellisen vaativa

Ulkopuolinen tarkastaja (PALO)

Poikkeuksellisen vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

Matti Yrjänä Vuojala, arkkitehti

ARK-rakennussuunnittelija

Lauri Suuronen, arkkitehti

LVI-suunnittelija

Miikka Mikkola, LVI-insinööri

RAK-rakennesuunnittelija

Tarja Anttila, diplomi-insinööri

Pohjarakenteiden suunnittelija

Jari-Pekka Juhani Mustonen, diplomi-

insinööri

Palotekninen suunnittelija

Satu Maarit Holopainen, DI/Tekniikan

lisansiaatti

	Ulkopuolinen tarkastaja (PALO)	Jukka-Pekka Hassinen, diplomi-insinööri
Kerrosala	1264 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1264 m ²	
Kokonaisala	1264 m ²	
Tilavuus	467 m ³	
Paloluokka	P0 / P3	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	1017011132	
	Kiinteistön autopaikat	149
	Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat	51
	Rakennetut autopaikat (yhteensä)	200
	Autopaikat vähintään	200
Poikkeamiset	1. Asemakaavan määrittämä rakennusala, istutettavaksi määrätty tontinosa	

Poikkeaminen:

Kylmän varaston rakentaminen pihalle asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Varasto rakennetaan osittain kaavassa osoitetulle istutettavalle alueen osalle erilleen hallirakennuksesta ja kiinni naapuritontin rajaan.

Hakija perustelee:

Varasto rakennetaan tapahtumajärjestäjien käyttöön ja siinä varastoidaan tapahtumissa käytettäviä tarvikkeita. Varaston rakentaminen mahdollista jääaiheisten tapahtumien järjestämisen jäähallissa, mikä osaltaan monipuolistaa rakennuksen käyttöä ja nostaa käyttöastetta. Varasto rakennetaan kiinni naapuritontin rajaan, jotta pihalle jää riittävästi tilaa rakennuksen huollolle kuten jäähallista syntyvän lumen varastointiin ja pois kuljettamiseen. Varasto osastoidaan EI-M240 -rakentein.

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 15.4.2024, Lausunto
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 16.4.2024, Ei huomautettavaa
Pelastuslaitos, 25.4.2024, Lausunto
Asemakaavoitus, 22.4.2024, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista, lukuun ottamatta naapurikiinteistöä 406-1-10-M602. Kyseisen kiinteistön haltija (Helsingin kaupunki / Tontit, maanhankinta) on esittänyt ehdollisen suostumuksen talousrakennuksen sijainnille 800 mm tonttien välisestä rajasta. Ehtona suostumukseen on Pelastuslaitoksen myönteinen kanta. Pelastuslaitos on lausunut hankkeesta, ilman huomautuksia.

Liitteet

Erytymenettelyasiakirja	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	2 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Naapurin suostumus	1 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätös

Myönnetty

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

Päätöksen perustelut

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön, ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-l §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 150§, 150 c § ja 175 §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma
Lupaehto	<ul style="list-style-type: none">Erityiset lupamääräykset: <p>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.</p> <p>Vahvistetun kokoontumistilan suurinta sallittua henkilömäärää osoittava ilmoitus on kiinnitettävä tilan seinälle. (MRL 117 k §)</p> <p>Rakennesuunnitelmille on tehtävä asetuksen 477/2014 7 §:n mukainen tarkastussuunnitelma ja niiden mukaiset tarkastukset. Tarkastussuunnitelmat ja tarkastuksen tekijät on hyväksyttävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörillä ennen tarkastustoiminnan aloittamista. Tarkastuslausunnot tarkastetuista suunnitelmista on toimitettava rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille viimeistään ko. erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.</p> <p>Rakennusfysikaalisen riskiarvion mukaan hankkeen riskitasoluokka on R2. Rakennusfysikaalisten suunnitelmien asiantuntijatarkastaja sekä hänen laatimansa tarkastussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörillä ennen tarkastustoiminnan aloittamista. Tarkastuslausunnot tarkastetuista suunnitelmista on toimitettava rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille viimeistään ko. erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.</p> <p>Pelastuslaitokselta on tilattava palotarkastus ennen käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja on esitettävä käyttöönottotarkastuksessa.</p> <p>Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.</p> <p>Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC -tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.</p> <ul style="list-style-type: none">Yleiset lupamääräykset: <p>Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä</p>

tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. (MRL 150 f §)

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 12 §).

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Käsittelijä
Päätätjä

Noora Mukala
Tiimipäällikkö Hanna Tiira
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

25.6.2024
26.6.2024
27.6.2024
viimeistään 11.7.2024
12.7.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 12.7.2027 ja saatettava loppuun 12.7.2029 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.