

Lupayksikön tiimipäälliköt ovat 01.07.- 31.12.2024 tehneet seuraavat lupapäätökset.

---

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

Lupatunnus	LP-091-2023-10780
Kiinteistötunnus	91-29-174-8
Kiinteistön osoite	Sentnerikuja 2
Pinta-ala	0.3046 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaava numero 12670 AL Asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Lassilanlinna Sentnerikuja 2, 00440 Helsinki

Toimenpide	Toimisto- ja liikerakennuksen käyttötarkoituksen muutos liike- ja asuinrakennukseksi	
	<p>Kuusikerroksinen toimisto- ja liikerakennus muutetaan liike- ja asuinkäyttöön korttelissa 29174. Toimistotalon on suunniteltu Bruno ja Eva Erat vuonna 1992. Hankkeessa rakennetaan 119 asuntoa kolmeen kerrokseen sekä liike- ja toimistotiloja kahteen kerrokseen.</p> <p>Tilaratkaisu</p> <p>Asuntojen keskipinta-ala on 33,1 htm<sup>2</sup>. Huoneistotyytit ovat 22,0–37,5 m<sup>2</sup> yksiöitä, 38,0–45,0 m<sup>2</sup> kaksioita sekä 48,5– 68,5 m<sup>2</sup> kolmioita. Liiketilaa on 1597 m<sup>2</sup> rakennuksen ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa. Rakennuksen saunatila ja kerhotila terasseineen sijaitsevat ylimmässä kerroksessa. Yhteiskäyttöinen pyykkitupa löytyy toisesta kerroksesta. Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot sijaitsevat kellarikerroksessa.</p> <p>Rakennus on suunniteltu lähtökohtaisesti esteettömäksi huomioiden rakennuksen ominaisuudet. Poikkeamiset esteettömyydestä on lueteltu päätöksessä.</p> <p>Alkuperäistä julkisivua muutetaan. Huoneistokohtaiset tulo- ja poistoilmakanavat lisätään julkisivuun ja ikkunoiden sijoittelua nauhaikkunaosuuksissa muutetaan. Asuinhuoneistoihin lisätään maasta kannatettuja parvekkeita ja ranskalaisia parvekkeita.</p> <p>Pysäköinti, polkupyörät, väestönsuoja ja jätehuolto</p> <p>Rakennukseen liittyvä auto- ja polkupyöräpaikoitus sijoitetaan naapuritontin (Sentnerikuja 4) paikoitustaloon. Autopaikkoja kiinteistön käyttöön varataan 101 kappaletta. Viereisen tontin paikoitustaloon rakennettavaan ulkoiluvälinevarastoon sijoitetaan 203 pyöräpaikkaa ja piha-alueelle 10 paikkaa. Korttelin keskelle muodostuu sisäpiha oleskelualueineen. Rakennuksessa sijaitsee kaksi S1 väestönsuojaa, jotka on laskennallisesti mitoitettu 232 henkilölle. Jätehuolto on järjestetty sisäpihalle syväjäteastioilla. Ravintolahuoneistolla on käytössään oma erillinen jätehuone.</p>	
Rakennusoikeus	Sallittu tontin rakennusoikeus: 5350+1700 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.	
	Tontin käytetty rakennusoikeus: 5345 m <sup>2</sup> Asuntorakennusten kerrosala 1597 m <sup>2</sup> , Liike-, palvelu- ja toimistorakennusten kerrosala 409 m <sup>2</sup> Lisäkerrosala Asuntojen aputilat 481 m <sup>2</sup> Lisäkerrosala MRL	
	7832 m <sup>2</sup> Kokonaisala	
Suunnittelun vaatimus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija RAK-rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija Pihasuunnittelija Palotekninen suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Tavanomainen Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija LVI-suunnittelija Pihasuunnittelija Palotekninen suunnittelija	Sari Anneli Samuli, arkkitehti Sari Anneli Samuli, arkkitehti Timo Erkki Heino Oja, insinööri Aku Tapio Vikblom, LVI-insinööri Petri Kalervo Eurasto, maisema-arkkitehti Paula Hannele Hartikainen, insinööri
Paloluokka VSS-luokka	P1 S1	
Autopaikat	<b>RAK 1 – 103450994U</b> Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat Autopaikat vähintään	101 55
Poikkeamiset	<p>Poikkeama asemakaavasta: Rakennetaan liiketilaa vähäisessä määrin alle kaavan vähimmäisvaateen. Asuintilaa rakennetaan 5 345 k-m<sup>2</sup>, liiketilaa rakennetaan 1597 k-m<sup>2</sup> Perustelu: Liiketilän laskutapa muuttui kaavan hankevaiheesta (mm. saunaosasto laskettiin silloin liiketilaan). Liiketilaa siirrettiin osittain myös asuntojen aputiloiksi, jolloin niistä saatiin väljemmät.</p> <p>Poikkeama asemakaavasta: Poiketaan ranskalaisten parvekkeiden kokonaismäärästä AL-korttelialueella ... vähintään 1/3 asunnoista tulee varustaa ranskalaisella parvekkeella. Ranskalaisia parvekkeita rakennetaan 39:n asuntoon, kun kaavan vähimmäisvaade on 1/3 asunnoista eli 39,67 asuntoa. Perustelu: Luontevia paikkoja ranskalaisille parvekkeille ei löydy suunniteltua enempää. Luontevia kohtia haettiin myös yhdessä rakennusvalvonnan kanssa, mutta niitä ei löytynyt.</p> <p>Poikkeama asemakaavasta: Parvekkeet kannatetaan pilareilla AL- korttelialueella parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Perustelu: Rakenteiden tarkemmassa tutkimisessa kaavan viitesuunnitelman jälkeen on käynyt ilmi, että parvekkeita ei voida kannattaa rungosta. Haettiin parvekekannatuksille mahdollisimman kevyt ja eleetön, yhden maahan asti ulottuvan pilarin kannatusratkaisu. Tämä ratkaisu edellyttää parvekkeille myös vetotangot ja parvekeryhmän sisäiset ohuet nurkkapilarit</p> <p>Poikkeama esteettömyydestä: Porrashuoneissa, joissa on kynnyksellä porrashuoneeseen, kynnyksellä on n. 3 cm kaikissa kerroksissa. Tämän tyyppisen korkealla kynnyksellä varustetun porrashuoneen kautta kuljetaan asuntoihin A23 ja A55. Kulku asunnosta terassille asunnossa B117 on esteellinen (porras) Saunan ja kerhotilan terassille kulku on esteellinen (porras) Perustelu: vanhojen rakenteiden takia kaikkia esteellisiä kohtia ei voida poistaa.</p> <p>Poikkeama käyttöturvallisuusasetuksesta: A-B portaassa portaiden kohdalla kaitteen alareunan ja porraskaskelman välistä mahtuu suurempi kuin 50 mm särmältään oleva kuutio. Perustelu: Kaitteen sisäkaarteessa alareunaan jäävä aukko on vain hiukan suurempi kuin asetuksessa edellytetään. Ulkokaarteessa ulkoseinä myötäilee porrasta ja kaidetta n. 35-40 cm etäisyydellä. Näin olen aukosta mahdollisesti putoavat tavarat eivät todennäköisesti putoa kenenkään päälle vaan päätyvät portaiden ja seinän väliseen rakoon.</p>	
<b>Lausunto</b>	Pelastuslaitos, 12.8.2024, Puollettu	
<b>Naapurien kuuleminen</b>	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.	
<b>Liitteet</b>	Asemapiirros Energiaselvitys Ennakkoneuvottelumuistio Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl 1 kpl 2 kpl 1 kpl

Julkisivupiirustus	4 kpl
Kosteudenhallintasuunnitelma	1 kpl
Lausunto	1 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Meluselvitys	1 kpl
Muu liite	2 kpl
Muu selvitys	7 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	3 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	7 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitesopimus	2 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	2 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Turvallisuusselvitys	1 kpl
Valtakirja	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §:t, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 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  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat

## Lupaehto

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutoksen toteuttamista.

Aloituskokoukseen mennessä paloturvallisuussuunnitelman tulee olla pelastusviranomaisen hyväksymä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

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 §.

Ääneneristävyystarkastelun mukainen toteutus ja niillä saavutettava ääneneristävyysvaatimusten täytyminen tulee esittää äänimittauksiin perustuva asiantuntijalausunto ennen rakennuksen käyttöönottoa. Jos ääneneristävyiden

minimivaatimus eivät täyty, tulee tulos hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen käyttöönottoa.

Päivitetty rasitesopimus ulkovälinevaraston ja autopaikkojen sijoittamisesta viereiselle kiinteistölle 91-29-174-7 tulee olla toimitettu Lupapisteeseen ennen käyttöönottoa.

Viereiseen kiinteistöön sijoitettu ulkovälinevarasto tulee olla loppukatselmoitu ennen asuinhuoneistojen käyttöönottoa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Uusista tiloista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Käsittelijä  
Päätätjä

Joona Heikkilä  
vs. läntisen lupatiimin päällikkö Petri Neuvonen  
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen julkipanopäivä  
Päätöksen antopäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

10.9.2024  
11.9.2024  
12.9.2024  
viimeistään 26.9.2024  
27.9.2024  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 27.9.2027 ja saatettava loppuun 27.9.2029 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  
Vaihe: 09 310 2611  
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi  
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

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

<b>Lupatunnus</b>	LP-091-2023-01267
Kiinteistötunnus	91-45-135-1
Kiinteistön osoite	Myllymatkantie 1 (kaavatontti 45135/2 muodostuu tontista 1)
Pinta-ala	0.8041 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Hankkeeseen ryhtyvä	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto

**Toimenpide**

Yhden porrashuoneen käsittävän 8-kerroksisen asuinkerrostalon, yksikerroksisen talousrakennuksen ja maantasoon sijoittuvien autopaikkojen sekä pihajärjestelyiden ja maalämpökentän rakentaminen aloittamisoikeudella.

Asuinkerrostalon (Rak 1) yhteistilat sijoittuvat maantasokerrokseen ja pyöräpaikat piharakennukseen. Julkisivut ovat pääosin eri tavoin käsiteltyä valkobetonia, sisäänvedetyissä parvekkeissa ja sisäänkäynnissä on kellertävä väribetonitehoste. Hanke on ARA-rahoitteinen Helsingin Asumisoikeus OY:n (Haso) kohde.

Hankkeeseen kuuluu lisäksi tulevan tontin (91-45-135-3) vastaiselle rajalle toteutettava maksaruohokattoinen piharakennus (Rak 2), joka kytkeytyy edellä mainitun tontin vastaavaan, myöhemmin rakennettavaan piharakennukseen. Piharakennuksen viereen, pihan puolelle, sijoittuu tontin oma leikkipaikkavaraus. Jätepiste on sijoitettu Myllypurontien varressa olevan ajoliittymän yhteyteen parkkipaikkojen ja kadun väliin.

Rakennuksen, autopaikkojen ja katuliittymän alta joudutaan kaatamaan puita ja pensaita. Tontin muihin osiin istutetaan korvaavaa kasvillisuutta sekä lehti- ja havupuuntaimia. Tontille asetettu viherkerroin vaatimus (0,9) täyttyy - viherkerroin on 1,51.

Hankkeen autopaikkavaatimus on 31 autopaikkaa ja 4 vieraspaikkaa, joista vieraspaikat sijoittuvat kadunvarteen ja asukkaiden autopaikoista 18 (sisältäen 1 LE-autopaikan) sijoittuu tontille ja 13 autopaikkaa tonteille 3 ja 4 maatasopaikkoina. Polkupyöräpaikkoja on 122 kpl, joista 98 sijoittuu piharakennukseen ja loput piha-alueelle runkolukittavana samoin kuten 4 vieraille tarkoitettua pyöräpaikkaa.

Haetaan lupaa 7 kpl maalämpökaivon toteuttamiselle sekä yhdelle varakaivolle.

Tontti 45135/2 kuuluu useamman tontin käsittävään täydennysrakennuskaavaan. Osa tontin 45135/2 autopaikoista tullaan sijoittamaan avopaikoituksena tonteille 45135/3 ja 45135/4. Nämä paikat suunnitellaan osana tonttien 3 ja 4 rakennushankkeita. Naapuritonttien hankkeiden viivästyessä, sijoitetaan 13 kpl tontin 2 autopaikoista väliaikaisesti tontin 3 piharakennuksen (t) rakennusalan kohdalle. Väliaikaisesta järjestelystä on vireillä lupahakemus LP-091-2024-06585. Tulevalla tontilla 4 on vireillä lupahakemus LP-091-2022-05934, jolla rakentuu aikanaan myös pysäköintilaitos, jonka katolle sijoittuu yhteiskäyttöinen suurempi ja monipuolisemmin varusteltu leikkipiha.

Haetaan aloittamisoikeutta rakennuksen valmiiksi saattamiseen asti.

**Lisäselvitykset**

Hanketta on ohjattu rakennusvalvonnassa sekä käsitelty kerran alueryhmässä 5.4.2023.

Asemakaavoitukselta on pyydetty lausunto kaavapoikkeamista. Lausunnonantaja toteaa etelä- ja länsijulkisivujen osalta, että niiden tulisi toistaa enemmän alueen alkuperäiselle rakennuskannalle tyypillistä horisontaalisuutta kuten toteutuu rakennuksen itä- ja länsipäädyissä. Myllypuron alueen tuoreimmassa täydennysrakentamiskohteissa on otettu huomioon alueelle tyypillinen vaalea yleisväriyty, julkisivuille tyypillinen toisteisuus ja maantasokerroksen muusta rakennuksesta poikkeava tummempi väriyty, mutta täydellistä horisontaalisuutta on tietoisesti rikottu tuomalla julkisivuihin neliömäisiä aiheita läpi linjan sekä käyttämällä harkitusti tehostevärejä toisin sanoen arkkitehtuurissa on sopeuduttu alkuperäiseen arkkitehtuuriin mutta on samalla



tuotu mukaan tämänhetkisen rakentamisajankohdan oma puumerkki.

Kaupungin kanssa laaditun rasitesopimuksen asemapiirrosliitteessä on esitetty tehtävien toimenpiteiden sijainti ja laatu. Itse sopimuksessa on sovittu, että hanke sijoittaa asfalttipäällysteisen ajoliittymän viherkaistaleen läpi Myllypurontielle, mikä edellyttää kahden katupuun kaatoa, rakennettavan kivituhkapolun viheralueen kautta Myllymatkantielle sekä viemärit ja siihen liittyvät kaivot Myllymatkantien katualueelle noudattaen sopimuksen liitteenä olevia suunnitelmia.

Yhteisjärjestelysopimus koskien tonttia 2:

- 13 autopaikkaa omalla piha-alueella
- kauttakulkurasite ja -oikeus tontteihin 3 ja 4 nähdessä
- perustuksien ja palomuurien sijoittaminen
- leikkipaikkojen yhteiskäyttö tonteilla 2, 3 ja 4
- johto-, putki- ja laitteistorasitteet tonttien kesken
- oikeus rakentaa lähemmäksi kuin 4 metrin etäisyydelle tonttien keskinäisistä rajoista

Rakennusoikeuden käyttö jakautuu seuraavasti:

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: 3666 m<sup>2</sup>

Asemakaavan lisäkerrosala 1 yhteistiloille: 239 m<sup>2</sup>

Asemakaavan mukainen lisäkerrosala talousrakennuksessa: 103 m<sup>2</sup>

Asemakaavan mukainen porrashuoneiden lisäkerrosala: 30 m<sup>2</sup>

MRL 115 §: 420 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeus:

3650 m<sup>2</sup> Asuinkerrosalaa

t - Rakennusala, jolle saa sijoittaa piharakennuksen. Piharakennukseen saa sijoittaa pyöräpaikkoja, kerhotiloja tai muita asumista palvelevia varasto- tai yhteistiloja.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. (lisäkerrosala 1)

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup>:n porrassaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisäntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta. (lisäkerrosala 2)

Suunnittelun vaativuus

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

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Ville Antero Kuhmonen, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija	Ville Antero Kuhmonen, arkkitehti
RAK-rakennesuunnittelija	Aulis Ranua, rakennusinsinööri
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Aulis Ranua, rakennusinsinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	Tiina Susanne Ärväs-Tuovinen, insinööri
LVI-suunnittelija	Juha Pentikäinen, diplomi-insinööri
Paloturvallisuussuunnittelija	Mika Raimo Antero Toivanen, insinööri
Akustiikkasuunnittelija	Tuukka Tapio Lyly, diplomi-insinööri
Pihasuunnittelija	Ria-Majja Elina Ruokonen, maisema- arkkitehti

Kerrosala

4561 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeudellinen kerrosala	3769 m <sup>2</sup>	
Kokonaisala	4582 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	15130 m <sup>3</sup>	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	<b>Rak 1: Haso Myllynkivi</b>	
	Kiinteistön autopaikat	18
	Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat	17
	Autopaikat vähintään	35 (31+4)
	Rakennettava	31
Poikkeamiset	Asemakaavassa määrätään, että ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.	

Hankkeessa rakennuksen eteläsivun parvekevyöhyke kannatetaan pilarein. Hakija perustelee poikkeamaa seuraavasti:

"Pilaririvi muodostaa rakennuksen edustalle lähiympäristön rakennuskantaan (vertailukohtana Tuulimyllyntie 2) sopivan arkadimaisen puolijulkisen vyöhykkeen, joka toimii yhteistilojen terassien sekä pihanpuolen sisäänkäynnin luontevana rajaajana. Kokonaisuudessaan parvekejulkisivu muodostaa kaavan hengen mukaisen yhtenäisen julkisivupinnan, jota pilarit osaltaan rytmittävät.

Asemakaavassa määrätään, että ensimmäisen kerroksen asunnon lattiakoron tulee olla vähintään 0,7 m viereisen kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle.

Hankkeessa poiketaan tästä siten, että 1. kerroksen asunnon lattia on asunnon pääikkunoilta kohtisuoraan kadulle (/pyörätielle) mitattuna alimmillaan noin 0,45 m korkeudella.

Hakija perustelee poikkeamaa seuraavasti: 1. kerroksen pääasiallinen lattiakorko (+37.700) on optimoitu rakennuspaikan korkeusasemat sekä kosteustekniset reunaehdot huomioiden. Lisäksi 1. kerroksen asunnon lattiakorolla (+38.050) on minimoitu vaadittavan luiskauksen määrä esteettömyyden sekä olevan puuston säilymisen varmistamiseksi.

Asemakaavassa tontin rakennusoikeudeksi on annettu 3650 k-m<sup>2</sup>, mikä ylittyy hankkeessa 16 k-m<sup>2</sup> (=0,4 %).

Hakija perustelee poikkeamaa rakenteellisilla syillä. Kaavan salliman rakennusoikeuden käyttäminen sille määritellyllä rakennusalalla edellyttää rakennuksen runkosyvyyden maksimoinnin ohella myös maantasoon sijoitettua rakennusoikeudellista kerrosalaa (=asuntoa), jonka koko on rakenneteknisesti järkevää rajata yläpuolisen asuntolinjan mukaiseksi.

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta / 30 § Palomuuuri:

Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria. P1-luokan rakennuksessa, jossa palokuormaryhmä alle 600 MJ/m<sup>2</sup>, palomuurin luokkavaatimus: EI-M 120.

Hankkeessa pihavaraston (RAK 2) ulkoseinä tontin rajalla naapurin vastaavaa rakennusala vasten toteutetaan EI60-osastoivana seinänä palomuurin sijaan.

Hakija perustelee poikkeamaa, sillä että piharakennuksen käyttötarkoitus (UVV-varasto) huomioiden sekä olettamalla, että piharakennusta sivuava naapuritontin rakennusala hyödynnetään vastaavalla tavalla, voidaan palomuuria kevyempi EI60-osastointi katsoa riittäväksi. Palomuurin rakentamatta jättämisestä esitetään laadittavaksi rasitesopimus tontin omistajien välille.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta / 25 §

Huoltomahdollisuudet:

Yli 9 metriä ja enintään 28 metriä korkeissa rakennuksissa ullakolle ja katolle on päästävä

sekä sisä- että ulkokautta ja yli 28 metriä korkeissa rakennuksissa sisäkautta.

Hankkeessa poiketaan siten, että rakennuksen vesikatolle on pääsy vain sisäkautta ja rakennuksen konehuoneen katolle vain ulkokautta vesikatolta kiinteitä tikkaita pitkin.

Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että sisäyhteys portaita pitkin on huomattavasti ulkotikkaita turvallisempi tapa nousta korkean rakennuksen vesikatolle. Ulkotikkaiden pois jättämisellä pyritään myös ehkäisemään huoltoreitin mahdollisia väärinkäytöksiä. IV-konehuoneen katolle on vesikatolta matkaa vain noin 3,5 metriä, eikä konehuoneen katolle ole tarvetta kuljettaa painavaa kalustoa, jolloin huolto voidaan järjestää riittävän helposti ja turvallisesti kiinteää tikasta hyödyntäen.

Asemakaavapoikkeamista on annettu erillinen, yksityiskohtainen selvitys hakemuksen liitteenä.

---

**Lausunnot**

Kaupunkimittaushuone (Sijaintilausunto), 7.9.2023, Lausunto  
Kaupunkimittaushuone (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset), 7.9.2023, Lausunto  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 2.10.2023, Ehdollinen  
Asemakaavoitus, 30.8.2024, Lausunto

**Naapurien kuuleminen**

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

**Liitteet**

Hakemus	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Karttaote	1 kpl
Lausunto	3 kpl
Luonnos	1 kpl
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
Muistio	1 kpl
Muu pääpiirustus	1 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Päätösote	2 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Sijoituslupa-asiakirja	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valtakirja	2 kpl

**Päätös**

Myönnetty

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

Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske hakijana valtiota, kuntaa eikä kuntayhtymää.

**Päätöksen perustelut**

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

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

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j ja l: t §, 118§, 120 c - f §, 121 §, 121 a, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 144 §, 149 d, 150 a-d: t §, 158 §, 164 § ja 175 §

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun

ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta  
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

1007/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta

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

Hulevesisuunnitelma  
IV-suunnitelmat  
KVV-suunnitelmat  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Palokatkosuunnitelma  
Pihasuunnitelma  
Detaljisuunnitelmat  
Muu suunnitelma

Lupaehto

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Hyvässä ajoin ennen julkisivuelementtien tuotantoonpanoa on pidettävä mallitarkastus, jossa on oltava läsnä pääsuunnittelijan ja hakijan edustajan lisäksi rakennusvalvonnan edustaja. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Mallikappaleet (min 1 m<sup>2</sup>) on sijoitettava helposti tarkasteltavissa olevaan paikkaan ja tarkastelussa tulee olla kaikki aiottu betonielementtien pintakäsittelytyypit ja väriytyypit kerralla esitettynä. Mallit esitetään vierekkäin tai päällekkäin ja on suositeltavaa, että sekä valkobetonia että väribetonista on vähintään kaksi säyvävaihtoehtoa. Myös julkisivun muista päämateriaaleista (silkipainettu kaidelasi, reikämaskipellit, ulkokaitteet) tulee hyvässä ajoin ennen toteutusta pitää edellä kuvatun tapaan väri- ja mallitarkastus, jolloin nähtävillä on myös edellä mainitut hyväksytyt betonimallit.

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §).

Lasikaiteisten parvekkeiden osalta on varmistettava yhdessä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa tarvittavasta erityismenettelystä ja lasikaiteiden rakennesuunnitelmien ulkopuolisesta tarkastuksesta. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen tarkastustyötä ja kyseisten erityissuunnitelmien toimittamista. (MRL 150 c §, 150 d §)

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. Viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa on esitettävä selvitys

matkaviestimien kuuluvuudesta.

Kaikissa pihan kaivu- ja poraustöiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon tontilla säilytettävä puusto, erityisesti suuret ja iäkkäät männyt, jotka jäävät rakennettavan talon ja katujen väliselle istutettavalle alueelle. Puut pitää suojata asianmukaisella tavalla ennen työmaan minkään osuuden aloittamista sekä puiden kasvualue pitää rajata korkealla aidalla. Puiden juuristoalueella ei saa kaivaa eikä varastoida mitään.

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

Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje
- Yleisten alueiden käyttö, tilapäiset liikennejärjestelyt ja katutyöt
- Kaupunkitilaohjeen kasvillisuuden "Katu- ja puistopuut" -ohje

Detaljisuunnitelmilla tarkoitetaan julkisivujen liitosdetaljeja kuten vesikaton räystäsrakenne, ikkunapellityksen periaatteet, ulkokaiteiden ml parvekekaiteiden ja lasituksen periaateleikkaukset ja liittymät seinärakenteisiin sekä yhteistilaan (sauna- ja kerhotilan) liittyvät ulkotilajärjestelyt (mm. ramppi, portit, kaiteet) sekä silkkipainetun lasikaiteen mallikuvio/väryitys.

Muu suunnitelma tarkoittaa opastesuunnitelmaa, josta ilmenee esteettömät reitit, pelastustiet, sisäänkäynti.

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.

Maalämpökaivot

Reikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on rakennettavuusselvityksen 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 porareiän pituudesta ja porareiän 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.

Ympäristöhaittojen torjunta

Lietteen ja vesien käsittely

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines ja liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai viemäriverkolle. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, mereen, ojaan, kadulle, hulevesi- tai jätevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä

niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Porausvesien käsittelystä syntyvä kiintoaines ei saa tuulen tai sateen mukana levitä hallitsemattomasti ympäristöön.

Porausveden käsittelyssä on noudatettava pääkaupunkiseudun maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta ([www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/asuminen-ja-ymparisto/ymparistonsuojelu/PKS-Maalampokaivojen-porausvesien-kasittelyohje.pdf](http://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/asuminen-ja-ymparisto/ymparistonsuojelu/PKS-Maalampokaivojen-porausvesien-kasittelyohje.pdf)). Poisjohdettavan porausveden tulee olla aistinvaraisesti tarkasteltuna kirkasta. Vesistöön ei saa laskea sellaista käsiteltyä porausvettä, joka on luonnonvesiä laadullisesti huonompaa.

#### Maalämpökaivon porauksen aloitusilmoitus

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä, vähintään 3 arkipäivää ennen poraustyön aloittamista, ilmoitus ympäristövalvonnalle poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Aloitusilmoitus tehdään sähköpostiin [kympp.maaperavalvonta@hel.fi](mailto:kympp.maaperavalvonta@hel.fi). Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Aloitusilmoitukseen on myös lisättävä suunnitelma, jossa esitetään selkeästi kohteen porausveden käsittelyn lopulliset toimenpiteet: selkeytyskonttien koko ja määrä tai muu käsittelyjärjestely sekä mihin puhdistetut vedet johdetaan tai mahdollisesti imeytetään.

Lisävaatimukset lietteen ja vesien käsittelylle pilaantuneilla alueilla

Porauslietteen ja veden käsittelyssä alueilla, joilla on todettu pilaantunutta maaperää tai haitta-aineita, on edellä mainitun lisäksi noudatettava seuraavaa:

Aloitusilmoituksen yhteydessä tulee esittää tutkimustulokset karkean kiviaineksen ja porauslietteen haitta-ainepitoisuuksista sekä loppusijoituspaikasta.

Pilaantunutta lietettä ei saa sijoittaa maaperään ilman ympäristölupaa tai pilaantuneen maaperän puhdistamispäätöstä. Porausvesi, joka on peräisin pilaantuneelta alueelta, tulee joko johtaa jätevesiviemäriin Helsingin seudun ympäristöpalveluiden luvalla tai käsitellä ennen ympäristöön johtamista. Käsiteltyjäkään porausvesiä ei tule johtaa pilaantuneeseen maaperään.

#### Meluntorjunta

Maalämpökaivojen porauksen aiheuttamasta melusta pitää aina tiedottaa lähiympäristön häiriytyville kohteille. Asuinrakennuksissa tiedote pitää jakaa vähintään kaikkiin porraskäytäviin, mutta mieluiten kaikkiin asuinhuoneistoihin. Lisäksi on erittäin tärkeää, että melun aiheuttaja sopii tarvittavista meluntorjuntatoimenpiteistä melulle altistuvien hoito- ja oppilaitosten ym. erityisen herkkien kohteiden kanssa neuvottelemalla. Porausmelu ei saa haitata em. kohteiden toimintaa.

Yöaikaan kello 22.00–7.00 ei saa käyttää mitään meluhaittaa aiheuttavaa konetta tai laitetta (mukaan lukien raskas ajoneuvoliikenne) ellei se ole liikenneturvallisuuden, liikenteen sujuvuuden tai muusta perustellusta syystä välttämätöntä.

Maalämpökaivojen porauksesta ei tarvitse tehdä meluilmoitusta, jos kyseessä on pelkästään saneerauskohte/energiaremonttikohde, jossa ei tehdä muita meluhaittaa aiheuttavia töitä, kuten esimerkiksi louhintaa.

#### Polttoaineiden käsittely

Siirrettävä polttoainesäiliö on sijoitettava tiiville alustalle, ellei säiliö ole rakenteeltaan valuma-altaallinen, kaksoispohjainen tai -vaippainen tai sijoitettu katettuun suoja-altaaseen. Säiliö on sijoitettava siten, että polttoaineet eivät pääse vahinkotilanteessa viemäriin tai vesistöön. Tankkauspaikoilla on oltava imeytysainetta ja kalustoa

mahdollisten vuotojen keräämistä ja säilyttämistä varten.

Maalämpöporaustyömaiden valvonta

Valvontaviranomaiset tekevät pistokoeluonteisesti tai haittailmoitusten perusteella tarkastuksia poraustyömaille.

Pohjaveden suojele

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.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulee käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tule käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

Pihatöihin saa ryhtyä vasta kun piha- ja istutussuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi. Leimaamisen suorittaa rakennusvalvonnan maisema-arkkitehti.

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

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 ja toimitettava Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Rakentamisen yhteydessä ennen asuntojen käyttöönottoa on varmistettava esimerkiksi ääneneristysmittauksin talopesulan ja asuintilojen sekä muiden yhteistilojen ja asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ( $R'w > 55$  dB ja  $L'n, w < 53$  dB).

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. Asuntoja ei saa käyttää kaupalliseen majoitustoimintaan, mikä on kirjattava myös huolto-ohjeeseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi. (MRL 117 i §)

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

Vakuus

30.9.2024

Käsittelijä

Anne Vähätalo

Päätätjä

Tiimipäällikkö Hanna Tiira

Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

30.9.2024

Päätöksen julkipanopäivä

1.10.2024

Päätöksen antopäivä 2.10.2024  
Oikaisuvaatimus jätettävä viimeistään 16.10.2024  
Päätös lainvoimainen 17.10.2024  
Päätöksen voimassaolo Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 17.10.2027 ja saatettava loppuun 17.10.2029 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  
Vaihe: 09 310 2611  
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi  
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

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

Lupatunnus	LP-091-2024-03808
Kiinteistötunnus	91-17-51-29
Kiinteistön osoite	Radiokatu 20a
Pinta-ala	0.2031 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Alueen käyttö Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20

Toimenpide	Seitsemänkerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon, paikoitushallin osan ja päiväkodin rakentaminen
Lisäselvitykset	<p>Rakennushanke sijoittuu korttelin 17051 eteläosaan ja on ensimmäinen koko korttelin rakennusvaiheista. Tontilla olevan vanhan toimistorakennuksen purku on käynnissä.</p> <p>Asuntokohtaisella ilmanvaihdolla varustettuja omistusasuntoja on 34 kpl. Kaavamääräyksen mukainen perheasuntojen vähimmäishuoneistoalavaatimus 50 % täyttyy (toteutuva 51 %). Kellarikerroksessa on S1-luokan väestönsuoja yhteensä 158 henkilölle. Väestönsuoja sijoittuu osin naapuritontin puolelle (erillinen rakennuslupa). Suojan laskennallinen jakautuminen eri kiinteistöille on esitetty luvan liitteenä olevassa väestönsuojapiirustuksessa. Asemakaavavaatimuksen mukaiset vapaa-ajan tilat ja kattokerroksen talosauna kerhuhuoneineen toteutetaan liitteenä olevan sijoittumiskaavion mukaisesti korttelin muihin rakennuksiin.</p> <p>Päiväkoti on suunniteltu viidelle lapsiryhmälle, joissa on laskennallisesti yhteensä enintään noin 140 lasta. Päiväkodin saattoliikenne sekä iltakäytön sisääntulo tapahtuu Radiokadulta jalan tontin 29 ja 30 välisestä porttikongista päiväkodin piha-alueelle ja sieltä ryhmien ulko-oville. Päiväkodin henkilökunnan sisäänkäynti ja huoltoliikenne hoidetaan tontin eteläsivulta Hannanportin kautta.</p> <p>Rakennushanke käsittää lisäksi koko korttelia palvelevan paikoitushallin eteläisen osan. Paikoitushallilla on tonttikohtaiset rakennusluvut. Asemakaavan vaatimusten mukainen autopaikkamäärä on 15. Nimeämättömyyteen perustuvan vähennyksen jälkeen autopaikkojen vähimmäismäärä on 13. Kiinteistöllä sijaitsevaan paikoitushallin osaan toteutetaan yhteensä 19 autopaikkaa. Yhteensä paikoitushallissa on 100 autopaikka joista 4 on le-autopaikkoja. Kaikki paikat varustetaan sähköautojen latausmahdollisuudella. Autopaikkojen jakautuminen eri kiinteistöjen välille käy ilmi luvan liitteenä olevasta autopaikkakaaviosta.</p> <p>Rakennuspaikan pihalle sijoittuu päiväkodin piha-alueet. Kortteliin muodostuu asukkaiden yhteinen oleskelupiha paikoitushallin pihakannelle.</p> <p>Asunnot, päiväkotit ja paikoitushalli toteutetaan esteettöminä. Rakennusfysikaalisen toimivuuden ja rakenteellisen turvallisuuden riskitasoluokka on R1. Energiatehokkuusluokka on A. Ääneneristävyys asunnoissa, parvekkeilla ja piha-alueilla toteutuu asemakaava- ja rakentamismääräysten mukaisesti akustisen suunnittelijan laatimiin selvityksiin perustuen. Raitiotien runkomeluserveys on laadittu. Riittävä kosteudenhallintaselvitys, ohje-arvot ylittävä viherkerroinlaskelma ja piha- ja istutussuunnitelmat on toimitettu. Hulevedet johdetaan viivytyrakenteen kautta kunnalliseen verkostoon. Osa hulevesistä haihtuu tai suodattuu kasvukerrokseen. Pelastusviranomaisen on hyväksynyt palotekniset suunnitelmat. Pelastautuminen parvekkeilta tapahtuu omatoimisesti parvekeluukkujen kautta. Hankkeessa ei esitetä poikettavan rakentamismääräyksistä.</p> <p>Rakennuksen julkisivut ovat pääosin vaaleaa harmaaa ruskeaa paikalla muurattua tiiltä.</p> <p>Hanketta on ohjattu alueryhmässä ja suunnitelma on alueryhmän puoltavan lausunnon mukainen.</p>

Rakennusoikeus	<p>1920 m<sup>2</sup> +pl 1230 m<sup>2</sup> Yhteenlaskettuna enimmäiskerrosala, josta asuntokerrosala (enintään) + lähipalvelutila (vähintään)</p> <p>Lisärakennusoikeudet:  Varasto- ja huoltotilat, asumisen aputilat, pysäköintitilat ja varatieporras  Vapaa-ajan tiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,0% tontin kerrosalasta. Vapaa-ajantilat saa sijoittaa keskitetysti kortteleittain.  Ensimmäisen kerroksen porrasaula (enintään 30 m<sup>2</sup>) tietyin ehdoin.</p> <p>RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ:  Asuinkerrosala 1912 m<sup>2</sup>  Lähipalvelutila (päiväkoti) 1281,5 m<sup>2</sup>  Aputilat 147,5 m<sup>2</sup>  Porrasaula 30 m<sup>2</sup>  MRL 115 § 157,5 m<sup>2</sup>  YHTEENSÄ 3529 m<sup>2</sup></p>	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Pihasuunnittelu IV-suunnittelija KVV-suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Pihasuunnittelu IV-suunnittelija KVV-suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija	Juha Mäki-Jyllilä, arkkitehti Kaisa Susanna Laiho, arkkitehti Tuula Marja Uusitalo, suunnitteluhortonomi Jussi Akseli Kukkonen, insinööri Jussi Akseli Kukkonen, insinööri Aino Annika Sihvola, diplomi-insinööri Jussi Kalervo Lehtinen, rakennusinsinööri
Kerrosala	3529 m <sup>2</sup>	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3194 m <sup>2</sup>	
Kokonaisala	4411 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	13742 m <sup>3</sup>	
Poikkeamiset	Asemakaavapoikkeamiset <p>Poikkeama: Vähäisiä ylityksiä tontin sisäisen rakennusalueen rajasta. Suurin ylitys, noin 70 cm, esiintyy lamellin eteläpäädyssä kahden erikorkuisen massan vaihdoskohdassa. Pienemmät ylitykset ovat tyypillisimmin 10-20 cm.</p> Hakijan Perustelu: Rakennepaksuuksien tarkentuminen suhteessa kaavan viitesuunnitelmaan. Asuntorunkojen ja tiilimitoituksen toimiva mitoitus. Ylitykset ovat vähäisiä, joten kaavan henki toteutuu. Ylityksistä ei aiheudu ylityksiä kerrosalaan. <p>Määräys: Asemakaavan mukaan julkisivujen materiaalina on käytettävä paikalla murattua tiiltä.</p> Poikkeama: <ul style="list-style-type: none"> <li>• (a) Pihasisivun parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua ja uritettua betonia.</li> <li>• (b) Radiokadun parvekkeiden taustapinnat on toteutettu tiilen sävyisestä julkisivulevystä.</li> <li>• (c) Päiväkodin pohjoissivun sisäänvedetyn julkisivun otsapinta sekä lamellin parvekeotsa länteen ovat tiililaattapintaisia.</li> </ul> Hakijan perustelu: <ul style="list-style-type: none"> <li>• (a) Paikallamuuratun tiilen kannattelemisen ulokeparvekkeiden päältä on rakenteellisesti hankalaa. Pinta jää lasituksen taakse.</li> <li>• (b) Levypinnat katusivun kulmaparvekkeiden taustoissa: Taustaseinien aukotuksen jälkeen jää vain kapeat kaistaleet levypintaa aukkojen sivuille.</li> <li>• (c) Julkisivun kokonaisrakenteen toteutettavuus: otsapinnan elementin painon</li> </ul>	

vähentäminen. Laadukkaasta ja yhtenäisestä ilmeestä paikallamuurattujen pintojen kanssa huolehditaan, kun käytetään samaa tiilityyppiä ja työmaalla toteutettavaa jälkisaumausta.

Määräys: Asemakaava määrää, että porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Poikkeama: Porrashuoneen pihasisäänkäynti on korvattu porttikongiin ohjatulla sisäänkäynnillä.

Hakijan perustelu: Ratkaisu on kaavan viitesuunnitelman mukainen. Asuntojen porraskäytävää ei voida ohjata suoraan päiväkodin pihalle. Päiväkodin toiminnot, tilavaatimukset sekä pihan toimiva koko vaativat käyttöönsä koko rakennuksen pihasisivun maantasossa.

Määräys: Asemakaavan mukaan asukkaiden käyttöön tulee rakentaa kerrostalon ylimpään kerrokseen tai kerrokseen, joka liittyy alemman kerroksen kattoon, talosauna ja siihen liittyvä ulkotila.

Poikkeama: Rakennuksessa ei ole kattosaunaa omalla tontilla, mutta TopTen-mitoituksen mukainen saunaosasto sijaitsee kellarissa.

Hakijan perustelu: Yhtiön käyttöön tulee koko korttelin valmistumisen myötä kaavamääräyksen mukainen kattosauna sekä maantason yhteisiä saunoja vilvoitteluterassein. Korttelisaunojen keskittäminen on kaavan viitesuunnitelman mukainen ratkaisu. Viitesuunnitelmavaiheessa kaavoitus linjasi, että koko korttelissa riittää, että yksi korttelisaunoista toteutetaan kattosaunana. Talosaunojen määrä koko korttelissa (1 saunaosasto / 20 saunatonta asuntoa) määräytyy saunattomien asuntojen lopullisen lukumäärän mukaan. Saunaosastojen keskittäminen on kaavan hengen mukaista, ja se tukee yhteisöllisyyttä sekä mahdollistaa väljemmät ja laadukkaammat tilat. Oman kattosaunan rakentaminen Fillaristiin johtaisi tilanteeseen, jossa osa asuinrakennusoikeudesta jää käyttämättä, johtuen jo kaavan viitesuunnitelmavaiheesta, jossa talosaunalle ei ollut varattu kerroksista tilaa.

#### Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 15.8.2024, Lausunto  
Liikenne- ja katusuunnittelu Suunnitteluyksikkö, pohjoinen tiimi, 30.8.2024, Ehdollinen  
Pelastuslaitos, 13.9.2024, Ehdollinen  
Alueiden käyttö ja valvonta (yleisille alueille ulottuvat rakenteet, ja hulevedet), 21.8.2024, Lausunto

#### Naapurien kuuleminen

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

#### Liitteet

Energiaselvitys	2 kpl
Energiatodistus	2 kpl
Hulevesisuunnitelma	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Muu selvitys	2 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	2 kpl
Perustamistapalausunto	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintatasaussuunnitelma	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	4 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Tärinäselvitys	1 kpl
Valtakirja	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 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.
Vaaditut työnjohtajat	Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §:t, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §
Vaaditut katselmukset	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut erityissuunnitelmat	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus
Lupaehto	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma
	Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun. Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.
	Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katualueen puolelle, tulee siitä sopia ennakkoon alueiden käytön ja valvonnan kanssa.
	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 (YMA 477/2014 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §).
	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.
	Pihakannen mitoituksessa on huomioitava sammutusajoneuvosta aiheutuvat kuormat.
	Ennen louhintoja tulee suorittaa katselmukset ja laatia louhintariskianalyysi ja ilmoittaa louhinnasta lähikiinteistöjen isännöitsijöille ja asukkaille. Louhinnassa tulee ottaa huomioon kohteen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset tilat. Louhinnassa tulee noudattaa HSY:n "Ohjeita vesihuoltoon liittyvien kunnallisteknisten tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta Helsingin alueella" ja Helenin ohjetta "Ohjeita energiatunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta Helsingin alueella."
	Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä.
	Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Raitiotien aiheuttama tärinä ja runkomelu on huomioitava jatkosuunnittelussa. Ääniympäristöasetuksen ja ääniympäristöohjeen vähimmäistason mukaiset tärinän ja runkomelun ohjearvot tulee täyttyä. Runkomelueristimien suunnittelu tulee tehdä akustiikka- ja rakennesuunnittelijan yhteistyössä

IV- ja KVV- työnjohtajat vastaavat IV- ja KVV-asennuksista koko tilakokonaisuuden osalta, sisältäen naapuritontille sijoittuvan, samaan rakennusvaiheeseen kuuluvan, vss:n ja paikoitushallin osat (erillinen rakennuslupa: LP-091-2024-05197)

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla. Asemakaavan edellyttämät korttelikohteiset vapaa-ajantilat on oltava toteutettuna ennen loppukatselmusta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL117§) ja tallennettava Lupapisteeseen hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava melu- ja tärinämittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnat, jotka osoittavat, että rakennus on toteutettu määräysten mukaisesti.

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 §)

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

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

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.

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

Käsittelijä  
Päätätjä

Marko Pääjärvi  
Tiimipäällikkö Jyrki Kauhanen  
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen julkipanopäivä  
Päätöksen antopäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

15.10.2024  
16.10.2024  
17.10.2024  
viimeistään 31.10.2024  
1.11.2024  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 1.11.2027 ja saatettava loppuun 1.11.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika 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  
Vaihe: 09 310 2611  
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi  
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän



vastuulla.

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

<b>Lupatunnus</b>	LP-091-2024-02827												
Kiinteistötunnus	91-34-154-30												
Kiinteistön osoite	Elontie 71												
Pinta-ala	0.1501 ha												
Kaavatilanne	Asemakaava												
Kaavan käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)												
Hankkeeseen ryhtyvä	As Oy Helsingin Pakilantie 77												
<b>Toimenpide</b>	Nelikerroksisen kellarittoman asuinkerrostalon rakentaminen, vanhan rakennuksen purkaminen ja kolmen maalämpökaivon poraaminen												
Lisäselvitykset	<p>Asuntokohtaisella ilmanvaihdolla varustettuja omistusasuntoja on 18 kpl. Maantasokerroksessa sijaitsee väestönsuoja, autotalleja, kaksi liiketilaa ja aputiloja. S1-luokan väestönsuoja (51 henkilöä) toimii rauhanaikana irtaimistovarastona. Asunnoista on asemakaavamääräyksen mukaisesti yli 50% vähintään kolmen asuinhuoneen ja keittotilan/keittiön asuntoja. Kiinteistölle toteutetaan yhteensä 16 AP, joista 5 sijaitsee asuinrakennuksessa. Tontin rajoille sijoittuvat aidat. Hulevedet johdetaan viivytyrakenteeseen, jossa vesiä viivytetään ennen kunnalliseen verkostoon johtamista.</p> <p>Asuntojen ääneneristävyys tehdään nykyiset ääneneristävyysvaatimukset täyttäväksi. Ääneneristävyys on varmistettu hakemuksen liitteenä olevilla akustiikka- ja meluselvityksin. Rakennushanke toteutetaan esteettömyysvaatimukset täyttävänä. Rakennusfysikaalisen toimivuuden ja rakenteellisen turvallisuuden riskitasoluokka on R1. (1-3). Riittävä kosteudenhallintaselvitys, maalämmön rakennettavuus selvitys, ohje-arvon mukainen viherkerroinlaskelma ja piha- ja istutussuunnitelmat on toimitettu. Energiaselvityksen mukaan energiatehokkuusluokka on A. Hakemuksessa ei esitetä poikkeamia rakennusmääräyksistä.</p>												
Rakennusoikeus	<p>Betonirunkoisen rakennuksen julkisivut ovat pääosin tumman harmaata paikalla muurattua tiiltä.</p> <p>1360 m<sup>2</sup> +140 m<sup>2</sup> Yhteenlaskettuna enimmäiskerrosala, josta asutokerrosala (enintään) + liike- ja toimistotilaa (vähintään)</p> <p>Lisärakennusoikeudet: Asumisen apu- ja yhteistilat sekä autosuojat Rakennettava riittävien huolto- ja varastotilojen lisäksi vähintään talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila</p> <p>RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ: Asuinkerrosala 1369,5 m<sup>2</sup> Liike- ja toimistotilaa 140 m<sup>2</sup> Aputilat 204,5 m<sup>2</sup> Autosuojat 104,5 m<sup>2</sup> MRL 115 § 96,5 m<sup>2</sup> YHTEENSÄ 1915 m<sup>2</sup></p>												
Suunnittelun vaativuus	<table><tr><td>Pääsuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>LVI-suunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>RAK-rakennesuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>ARK-rakennussuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>Piha- ja pintavesisuunnittelu</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>Pohjarakenteiden suunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr></table>	Pääsuunnittelija	Vaativa	LVI-suunnittelija	Vaativa	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa	ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa	Piha- ja pintavesisuunnittelu	Vaativa	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
Pääsuunnittelija	Vaativa												
LVI-suunnittelija	Vaativa												
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa												
ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa												
Piha- ja pintavesisuunnittelu	Vaativa												
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa												
Ilmoitetut suunnittelijat	<table><tr><td>Pääsuunnittelija</td><td>Riikka Pauliina Kuittinen, arkkitehti</td></tr><tr><td>LVI-suunnittelija</td><td>Joakim Markus Järvinen, LVI-insinööri</td></tr><tr><td>RAK-rakennesuunnittelija</td><td>Ville Johannes Jurvansuu, diplomi-insinööri</td></tr><tr><td>ARK-rakennussuunnittelija</td><td>Laura Anna-Riikka Tiainen, arkkitehti</td></tr><tr><td>Piha- ja pintavesisuunnittelu</td><td>Petri Kalervo Eurasto, maisema-arkkitehti</td></tr></table>	Pääsuunnittelija	Riikka Pauliina Kuittinen, arkkitehti	LVI-suunnittelija	Joakim Markus Järvinen, LVI-insinööri	RAK-rakennesuunnittelija	Ville Johannes Jurvansuu, diplomi-insinööri	ARK-rakennussuunnittelija	Laura Anna-Riikka Tiainen, arkkitehti	Piha- ja pintavesisuunnittelu	Petri Kalervo Eurasto, maisema-arkkitehti		
Pääsuunnittelija	Riikka Pauliina Kuittinen, arkkitehti												
LVI-suunnittelija	Joakim Markus Järvinen, LVI-insinööri												
RAK-rakennesuunnittelija	Ville Johannes Jurvansuu, diplomi-insinööri												
ARK-rakennussuunnittelija	Laura Anna-Riikka Tiainen, arkkitehti												
Piha- ja pintavesisuunnittelu	Petri Kalervo Eurasto, maisema-arkkitehti												

	Pohjarakenteiden suunnittelija	Markku Tapani Savolainen, insinööri
Kerrosala	1915 m <sup>2</sup>	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1510 m <sup>2</sup>	
Kokonaisala	1915 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	6311 m <sup>3</sup>	
Poikkeamiset	Hankkeen poikkeamiset asemakaavasta:	

Kaavamääräys: Kaikissa 1 200 k-m<sup>2</sup> suuremmissa asuinrakennushankkeissa tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa- ajantila. Poikkeus: Hankkeeseen ei rakenneta talosaunaa.

Hakijan perustelu: Kaikkiin huoneistoihin rakennetaan huoneistokohtaiset saunat.

Kaavamääräys: Istutettava alueen osa Elontien reunassa.

Poikkeus: Istutettavalle alueen osalle sijoittuu myös luiska, joka palvelee Liiketila 1:stä, jätetilaa ja talovarastoa.

Hakijan perustelu: Jos rakennusta siirrettäisiin pohjoisen suuntaan siten että luiska ei osu istutettavalle alueen osalle, pieneni puolestaan pohjoisen pään viheralue. Myös luiskan kohta suunnitellaan köynnöspergolan avulla vehreäksi.

Kaavamääräys: Rakennusoikeutta 1360+140

Poikkeus: Käytettävä rakennusoikeus 1370+140.

Hakijan perustelu: Pohjakerroksen kaavamääräysten mukaiset tilat vaativat vähintään tämän kokoisen pohjakerroksen, ja ylemmät kerrokset on järkevää tehdä mahdollisimman pitkälti saman kokoisina. Kohteessa on myös valoisa porrashuone, vaikka sitä ei tässä kaavassa saa vähentää rakennusoikeudellisesta kerrosalasta.

Kaavamääräys: Autopaikat on pääosin sijoitettava rakenteellisiin pysäköintitiloihin.

Poikkeus: Autopaikoista 5 kpl sijoitetaan rakenteellisiin pysäköintitiloihin.

Hakijan perustelu: Naapureille esitetyssä suunnitelmassa valtaosa autopaikoista, 9 ap sijoittui kaavan mukaisesti rakenteellisiin pysäköintitiloihin, joista 5 rakennuksen sisällä ja 4 autokatoksessa. Naapurit vastustivat autokatoksen rakentamista, joten se on korvattu 2 m korkealla tontin rajalle sijoittuvalla aidalla. Rakennuksen pohjakerrokseen on sijoitettu niin paljon autopaikkoja kuin vaadittujen apu- ja liiketilojen lisäksi on mahdollista. Muita mahdollisia sijoituspaikkoja rakenteelliselle pysäköinnille ei käytännössä ole.

## Lausunnot

Helsingin kaupunginmuseo, 20.8.2024, Lausunto  
Kaupunkimittaupalvelut (Sijaintilausunto), 13.8.2024, Lausunto  
Pelastuslaitos, 23.8.2024, Ehdollinen  
Asemakaavoitus, 4.9.2024, Lausunto

## Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurikiinteistö 91-34-154-39 on huomauttanut muun ohella seuraavista asioista:

- autopaikkojen asemakaavan minimivaatimusta suurempaan määrään
- autopaikkojen sijoittumiseen lähelle kiinteistön rajaa ja siitä muodostuvaan haittaan
- viheralueen vähäiseen määrään
- asemakaavan toteutumattomiin melurajoihin

Hakija on toimittanut vastineen naapurikannanottojen johdosta. Vastineessa on muun ohessa todettu: Autopaikkojen määrä on asemakaavan mukainen. Autojen sijoittelusta autokatokseen on luovuttu huomautuksen tehneen naapurin aikaisemman kannanoton johdosta (ei hyväksy autokatoksen rakentamista). Rajalle on esitetty rakennettavaksi naapurikiinteistöä suojaava aita (naapuri ilmoittaa huomautuksessaan hyväksyvänsä aidan rakentamisen rajalle). Naapureille tärkeä vaahtera on säilytetty sekä viheraluetta tonttien rajalla on kasvatettu.

<b>Liitteet</b>	Energiaselvitys	1 kpl
	Haitta-aineseelvitys	1 kpl
	Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
	Muu liite	1 kpl
	Naapurin huomautus	1 kpl
	Naapurin kuuleminen	1 kpl
	Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
	Perustamistapalausunto	1 kpl
	Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
	Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
	Valtakirja	1 kpl
	Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl
<b>Päätös</b>	Myönnetty	
	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.	
Päätöksen perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön, ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.	
	Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. Naapurien huomautukset on huomioitu.	
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §:t, 118 §, 125 §, 127 §, 133 §, 135 §, 139 §, 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	
Lupaehto	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 (477/2014 Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista 9 §).	
	Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.	
	Ennen aloituskokousta on lupakäsittelijälle toimitettava hyväksyttäväksi väritetty julkisivupiirustus.	
	Aloituskokouksessa on esitettävä purku- ja työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katualueen puolelle, tulee siitä sopia ennakoon alueiden käytön ja valvonnan kanssa. Rakentamistoimenpiteistä ei saa	

aiheutua vahinkoa ympäröiville infrarakenteille.

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

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta. Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Mikäli rakennuksessa on käyttökelpoisia rakennusosia, on ne irrotettava uudelleen käyttöä varten rakennuksen purkamisen yhteydessä, jos se on teknisesti mahdollista eikä siitä aiheudu kohtuuttomia kustannuksia. Käyttökelpoisten rakennusosien uudelleenkäytöstä ja kierrätyksestä on laadittava selvitys, joka on esitettävä loppukatselmuksessa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL117j§) ja tallennettava Lupapisteeseen hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

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.

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 §)

Hulevedet eivät saa valua naapurin puolelle. Tontin rajoille on tarvittaessa tehtävä riittävät hulevesipainanteet.

Jokaiseen pysäköintipaikkaan on asennettava sähköautojen latauspistevalmius.

Pelastustie ja nostopaikat on suunniteltava ja toteutettava huomioiden paikallisen pelastuslaitoksen (HIKLU) ohjeet. Nostopaikkojen toimivuuden varmistaminen mm. talvikunnossapito kuuluu kiinteistölle. Energiakaivon sijoittaminen nostopaikalle edellyttää, että kaivon rakenne ja kansi on mitoitettu kestämään nostolava-auton tukijalkapaine (215kN).

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

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

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

## Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä	21.10.2024
Päätöksen julkisanopäivä	22.10.2024
Päätöksen antopäivä	23.10.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 6.11.2024
Päätös lainvoimainen	7.11.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 7.11.2027 ja saatettava loppuun 7.11.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

## Muutoksenhakuohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus on

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

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut  
PL 58234  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

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



<b>Lupatunnus</b>	LP-091-2023-07326	
Kiinteistötunnus	91-43-54-14	
Kiinteistön osoite	Insinöörinkatu 22	
Pinta-ala	0.1012 ha	
Kaavatilanne	Asemakaava	
Kaavan käyttötarkoitus	Kaava 12481 Lainvoimaisuus 2019 Alueen käyttö AK: Asuinkerrostalojen korttelialue.	
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Helsingin Insinöörinkatu 22	
<b>Toimenpide</b>	Rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennus liittyy toisesta päädystään naapuritontille rakennettavaan 14-kerroksiseen rakennukseen.	
Lisäselvitykset	Rakennuksessa on 71 vuokra-asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 50,4 m <sup>2</sup> . Ylimmässä kerroksessa on asukkaille yhteinen talosauna ja kerhotilat. Rakennuksessa on S1-luokan väestönsuoja 114 henkilölle.  Julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä ja saman näköisiä tiililaattapintaisia elementtejä parvekkeiden yhteydessä.  Rakennuksen energialuku on 69 kWh/m <sup>2</sup> ja energiatehokkuusluokka A.  Kaikki asemakaavan mukaiset autopaikat (37 kpl) sijoitetaan korttelissa olevaan LPA-alueen pysäköintitaloon. Esteettömän autopaikan sijainti LPA-tontilla ja kulkureitit on esitetty asemapiirustuksessa. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 142 kpl, joista 107 kpl sijoitetaan korttelin LPA-tontille sisätiloihin.  Pääosa tontin ulkotiloista sijaitsee korttelin yhteisellä korttelipihalla - yhteiset syväjätekeräyspisteet sekä leikki- ja virkistysalueet. Yhteiset piha-alueet toteutetaan kortteliin erillisen pihasuunnitelman mukaan ja tarvittavilta osin tehdään yhteisjärjestelysopimukset ja perustetaan rasitteet.	
Rakennusoikeus	4250 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varastoja huoltotiloja, teknisiä tiloja, portaiden valoaukkoja sekä pysäköintitiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Katutason kerroksessa porrashuoneeseen saa rakentaa 20 m <sup>2</sup> ylittävää tilaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta. Jokaiselle tontille on rakennettava sauna ja parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat on sijoitettava kerrokseen 6-16. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Pihasuunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Rakennusfysikaalinen suunnittelija LVI-suunnittelija Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Pihasuunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Antti Johannes Jyränki, arkkitehti Antti Johannes Jyränki, arkkitehti Tuula Marja Uusitalo, suunnitteluhortonomi Aino Annika Sihvola, diplomi-insinööri Johan Vilhelm Sund, diplomi-insinööri Johan Vilhelm Sund, diplomi-insinööri

	LVI-suunnittelija Paloturvallisuussuunnittelija	Janne Kalevi Kurronen, diplomi-insinööri Arttu Oskari Sjöstedt, LVI-insinööri
Kerrosala	4901 m <sup>2</sup>	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	4250 m <sup>2</sup>	
Kokonaisala	4901 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	15789 m <sup>3</sup>	
Paloluokka	P1	
Autopaikat	<b>RAK1: asuinkerrostalo</b> Autopaikat vähintään Rakennettava	37 37
Poikkeamiset	Asemakaavamääräys: Rakennusten ja rakennusosien julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä ns. jalustakerroksissa (1-6/1-8) ja maalaamatonta tai metallin väristä metallia ja lasia ns. tornikerroksissa (kerrokset 7-12 / 9-16).  Poikkeama: Parvekkeiden edustoihin liittyvät tiilipinnat toteutetaan elementtirakenteisina ja tiililaattapintaisina. Tiililaatat tehdään samasta tiilestä kuin julkisivun paikalla muuratut osuudet  Perustelu: Parvekkeiden edustalla olevat osuudet ovat sijoituksensa puolesta teknisesti haastavia. Tiililaatan ja betonin yhdistelmä ei ole arka mm. mahdollisille muodonmuutoksille ja varmistaa näin teknisesti toimivan ja pitkäikäisen lopputuloksen.	
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittaushankkeet (Sijaintilausunto), 14.5.2024, Lausunto Pelastuslaitos, 29.10.2024, Ehdollinen Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto, 9.10.2024, Puollettu	
<b>Naapurien kuuleminen</b>	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.	
<b>Liitteet</b>	Energiaselvitys 1 kpl Haitta-aineseelvitys 1 kpl Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Kosteudenhallintaselvitys 1 kpl Lausunto 3 kpl Muu selvitys 2 kpl Naapurin kuuleminen 1 kpl Piha- tai istutussuunnitelma 1 kpl Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta 2 kpl Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl Valtakirja 1 kpl	
<b>Päätös</b>	Myönnetty  Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.	
Päätöksen perustelut	Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja riittävästi perustellut. Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.	
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-l §:t, 119 §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 164 § 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
Lupaehto	Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Pelastuslaitoksen lausunnossa esitetyt ehdot on huomioitava jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

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

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §).

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava korttelin yhteiskäytössä olevalle korttelin LPA-tontille asemakaavan edellyttämä määrä autopaikkoja, joista esteettömiä autopaikkoja vähintään 1 kpl. Korttelin asuinkerrostalotonttien yhteiskäyttöisen piha-alueen pelastusteiden, kulkuteiden ja muiden tämän tontin käytön kannalta välttämättömien yhteisjärjestelyiden osien on oltava rakennettu ennen rakennuksen käyttöönottoa. LPA-tontin autopaikkojen, pelastusteiden, kulkuteiden, putkitien ja yhteispihan käytettävyyden ja pysyvyys on varmistettava yhteisjärjestelysopimuksin tai rasittein.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja asuntojen äänitasosta. LPA-tontille on rakennettava yhtenäinen Itäväylän melulta suojaava rakenne ennen asuntojen käyttöönottoa.

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.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Käsittelijä

Päätöksen tekijä

Valtteri Suontausta

Tiimipäällikkö Hanna Tiira

Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

31.10.2024

Päätöksen julkapanopäivä

1.11.2024

Päätöksen antopäivä

4.11.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 18.11.2024

Päätös lainvoimainen

19.11.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 19.11.2027 ja saatettava loppuun 19.11.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

## Muutoksenhakuohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus on

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

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut  
PL 58234  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

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