

Itäisen lupayksikön päällikkö on 01.05.- 31.05.2024 tehnyt seuraavat lupapäätökset

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

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Internet

hel.fi/rava

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Lupatunnus	LP-091-2023-07449
Kiinteistötunnus	91-47-201-19
Kiinteistön osoite	Ounasvaarantie 4
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
Hankkeeseen ryhtyvät	Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti A 14a c/o Avain Vuokra-asunnot Oy, Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti A 14b c/o Avain Vuokra-asunnot Oy, Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki

Toimenpide Seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen poikkeamispäätöksen nojalla

Rakennetaan seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo. Asemakaavan sallima enimmäiskerrosluku tälle tontille on kuusi. Poikkeaminen on käsitelty hyväksyttynä rakennusvalvontapäällikön 12.3.2024 myöntämän poikkeamispäätöksen (LP-091-2023-08760) nojalla.

Rakennus sijoittuu Mellunpuiston purkavan uudisrakentamisen alueelle. Suurkorttelista puretaan 1960-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja, joista osa on jo purettu. Suurkortteli on jaettu asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta (5 tonttia) poiketen on 18 tonttiin. Suurkortteli jakaantuu neljään umpikorttelimaiseen pihaan. Tämän tontin 19 pohjois- ja länsireunalla kulkee kevyenliikenteen raitti.

Pohjaratkaisu:

Tonttijaolla muodostetulle tontille rakennetaan seitsemänkerroksinen, kolmiportainen kerrostalo, jossa on 86 vuokra-asuntoa (keskipinta-ala 50,2 m²). Katutasossa sijaitsevat kerho- ja saunatila, pesula, teknisiä tiloja sekä irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastoja sekä S I -luokan väestönsuoja 143 henkilölle (rauhanajan käyttö irtaimistovarasto). Kerho- ja saunatiloja käyttävät yhteisjärjestelysopimuksen nojalla myös kaksi muuta kiinteistöä (tontit 9 ja 14, yhteistilalaskelma liitteenä). Ulkoiluvälinevarastoja on myös pihatasossa (toinen kerros). Asunnot sijaitsevat 2.-7. kerroksissa, seitsemännessä kerroksessa sijaitsee lisäksi talon oma kerhuhuone - ja saunaosasto. Ilmanvaihtokonehuone on kerrosluvun lisäksi, asemakaavan mukaisesti.

Julkisivut:

Julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä ja puupanelointia sekä vähäisiltä osin tiililaattaelementtejä ja rappausta. Lasitetuilla parvekkeilla on kirkaslasiset lasikaiteet. Parvekkeet ovat lasitettavissa, ensimmäisen kerroksen terassit lasitetaan pystypuitteettomin, avattavin lasituksin. Vesikatto on osittain viherkattoa (eteläinen rakennuksen osa), vesikatolle sijoitetaan aurinkokeräimiä.

Tontin käyttö:

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat yhteisjärjestelysopimuksen nojalla ja yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti naapuritonttien kanssa yhteiselle pihalle kahden muun tontin (tontit 20 ja 21) kanssa.

Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 38, joista kaksi (leap) sijaitsee yhteisjärjestelysopimuksen nojalla tontin 23 puolella, suurkorttelin kevyenliikenteen pääreitillä varrella. Loput autopaikat sijoitetaan edelleen yhteisjärjestelysopimuksen nojalla tontille 6 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Polkupyöräpaikkoja on

ulkoiluvälinevarastoissa 192 pp.

Energiatehokkuusluokka on A. Palotekniset selvitykset ja suunnitelmat (2 kpl) on toimitettu Pelastuslaitokselle. Kosteudenhallintaselvitys ja alustava pihasuunnitelma on toimitettu. Alustavan hulevesisuunnitelman mukaan pihan pinnoilla muodostuvien hulevesien viivytys järjestetään piha-alueilla ja korttelin raiteilla sijaitsevilla kasvillisuuspinnoissa viivytyspainanteissa. Katoilla muodostuvat hulevedet viivytetään rakenteellisesti.

Lisäselvitykset

Hanketta on käsitelty alueryhmässä 22.6.2022 ja 16.10.2022. Hankkeen suunnitelmia on kehitetty työryhmässä ja rakennusvalvonnasta annettujen ohjeitten ja lausuntojen mukaisesti.

Rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeus:

5360 m² rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä tällä tontilla (Asuinkerrosala)

Lisärakennusoikeudet kerrosalan lisäksi:

- Lisärakennusoikeus 1

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).

- MRL115§

Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n sallimat tilat kerrosalan lisäksi

Tontin käytetty rakennusoikeus:

5364 m² Asuinkerrosalaa
906 m² Lisärakennusoikeus 1
686 m² MRL115§

7017 m² Kokonaisala
23110 m³ Tilavuus

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
Pihasuunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Heikki Sakari Kosonen, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija	Heikki Sakari Kosonen, arkkitehti
Pohjarakenteiden suunnittelija	Juha Tuomas Kujansuu, diplomi-insinööri
LVI-suunnittelija	Ville Tapio Petteri Lehmusvuori, LVI-insinööri
RAK-rakennesuunnittelija	Ahmed Mohamed Mohamed, rakennusinsinööri
Pihasuunnittelija	Mikko Tapani Vekkelä, maisema-arkkitehti

Kerrosala

6956 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

5363 m²

Kokonaisala

7017 m²

Tilavuus

23110 m³

Paloluokka

P 1

VSS-luokka

S I

Autopaikat

14ABC

Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat

38

Autopaikat vähintään

38

Poikkeamiset

1. Asemakaavamääräys: "Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku"

Asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta poikkeavan tonttijaon vuoksi on

tarkoituksenmukaisempaa tarkastella viherkerrointa pihakohtaisesti. Pihakohtaisesti

viherkertoimen tavoiteluku täyttyy.

2. Asemakaavamääräys: "Sisäpihojen parvekejulkisivuilla voidaan käyttää jälkisaumattua tiililaattaa, joka on ilmeeltään yhtenäinen muun julkisivun kanssa." Pihakatujulkisivujen parvekeosissa käytetään vähäisessä määrin tiililaattaa jälkisaumauksena, lähinnä parvekelaattojen otsapinoissa. Myös rakennusten välisen kapean kulkuaukon ulkoseinä on jälkisaumattua tiililaattaa. Tämä seinä ei näy kaupunkitilaan. Hakija perustelee pitkät aukkojen ylitykset ovat rakennusteknisesti haastavia paikallamuurattuna. Paikallasaumattu tiililaatta samasta tiilestä muodostaa visuaalisesti samanlaisen pinnan.

3. Asemakaavamääräys: "Kullakin tontilla tulee vähintään yksi asemakaavan velvoittama liiketila varustaa rasvanerottelukaivolla" Asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta poikkeavan tonttijaon vuoksi, tällä tontilla kaava ei velvoita rakentamaan liiketilaa.

4. Asemakaavamääräys: "Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää" Esteettömyyden vuoksi pihalla on käytetty sidottuja pintamateriaaleja, kuitenkin siten, että asfaltin määrä on minimissä vain noin esteettömän kulkureitin leveydellä ja loput tarpeellisista huoltoreiteistä vihersaumattua kiveystä.

5. Helsingin kaupungin rakennusjärjestys: "7 § Tontin sisäisen rakennusrajan ylittäminen: Rakennus saa ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli seuraavasti: 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat 1,2 metrillä."

Asuntoparvekkeet ylittävät sisäpihalla rakennusalueen rajan enintään 2,4m. Rakennusalueen rajat ovat hyvin tiukat ja suuret parvekkeet parantavat asukkaiden elämistä.

6. Poikkeaminen Paloasetuksesta:
Tonttien väliset palomuurit korvataan palo-osastorajolla ja keskinäisillä rasitteilla.

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

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 7.11.2023, Lausunto
Asemakaavoitus, 27.3.2024, Puollettu
Pelastuslaitos, 21.3.2024, Puollettu

Naapurien kuuleminen

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

Liitteet

Asuinkerrostalon ja rivitalon yhteistilat	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Lausunto	3 kpl
Naapurin kuuleminen	2 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	2 kpl
Päätösote	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitesopimus	4 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valtakirja	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-l §:t, 118 §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 a-d §:t 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	<p>Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.</p> <p>Lupamääräykset:</p> <p>Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.</p> <p>Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman. Lainvoimaisuustodistus on toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.</p> <p>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.</p> <p>Hankkeen rakenteellisen turvallisuuden riskiarviossa riskitasoluokaksi on määritelty R2. Hankkeen rakennesuunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen rakenteelliseen turvallisuuteen ja laatii suorittamastaan tarkastuksesta kirjallisen lausunnon. Hankkeessa on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta rakenteelliseen turvallisuuteen vaikuttavien rakenteiden ja detailjien osalta.</p> <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>Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 12§)</p> <p>Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.</p>

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

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

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

Ennen osittaistakaan käyttöönottoa:

- tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.
- mikäli pihat, autopaikkajärjestelyt yms. eivät ole käytettävissä käyttöönoton yhteydessä, on oltava esitettynä ja toteutettuna tilapäisjärjestelyt.
- kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen palotarkastus (Pelastuslaki 81a §)
- rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle.
- energiaselvitys on päivitettävä
- hankkeen toteumamalli on talletettava ifc-tiedostona Lupapisteeseen.

Rakennuksesta 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.

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

Käsittelijä
Päätätjä

Noora Mukala
Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

15.5.2024
16.5.2024
17.5.2024
viimeistään 31.5.2024
1.6.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 1.6.2027 ja saatettava loppuun 1.6.2029 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 rakennusluvasta 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 HELSINGINKAUPUNKI

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-091-2023-10394
Kiinteistötunnus	91-20-79-2
Kiinteistön osoite	Barbadoksenkatu 4
Pinta-ala	0.1449 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinrakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto/ Asunto Oy Helsingin Aruba Työpajankatu 8, 00580 Helsinki

Toimenpide

Viisi-Zkuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen

Jätkäsaareen Saukonnokanaltaalle Kanariankatuun ja Barbadoksenkatuun rajoituvalle asuinkerrostalotontille 20079/2 rakennetaan viisi-/kuusikerroksinen kaksiportainen asuinkerrostalo.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan 46 vapaarahoitteista asuntoa. Hanke on Hitas-omistuskohde. Asuntojen keskipinta-ala on 67,5 m². Asunnoissa on lasitettu parveke tai viherhuone, jonka yhteydessä on lasittamaton pienoisparveke. Pelastautuminen tapahtuu pelastuslaitoksen nostokaluston avulla sekä katusivuilta että sisäpihalta.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee ravintola 46 asiakkaalle valmistuskeittiöineen ja jätehuoneineen, kerhotila, talopesula, kuivaushuoneet 2 kpl, lastenvaunu-, irtaimisto- ja liikuntavälinevarastot sekä SI-luokan väestösuoja (suoja-ala 73.5 m² / 98 henkilöä), joka toimii normaaliaikana irtaimistovarastona. Talosauna viljoitteluparvekkeineen sekä ilmastointikonehuone sijaitsevat kuudennessa kerroksessa.

Julkisivut ja vesikatto

Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattuja. Katujulkisivuilla muuraus toteutetaan eri sävyisillä punatiilikentillä ja sisäpihan puolella muuraus on yksiväristä valkeaa tiiltä. Parvekekaiteet ovat katusivuilla metallisia pystypinnakaiteita ja sisäpihalla kirkasta lasia. Vesikatot ovat kattomuodoltaan tasakattoja ja ne ovat bitumikermipäälysteisiä. Osalla vesikattoa on aurinkopaneelikenttä.

Tontin käyttöjä hulevesien käsittely

Korttelin kahdella tontilla on yhteinen maanvarainen korttelipiha, joka on suunniteltu kaavamääräyksen mukaisesti yhdeksi kokonaisuudeksi istutuksineen ja pinnoitteineen sekä yhteisine leikki- ja oleskelualueineen.

Tontilla olevat kulkuväylät ovat asfalttipintaisia tai nurmikivettyjä ja ne toimivat myös pelastuslaitoksen nostokaluston ajoreittinä. Polkupyöräpaikoitukselle varatulla alueella on käytetty betonikiveä. Muilta osin tonttiin kuuluva osa yhteispihasta on istutettu. Hulevesien hallinta on suunniteltu koko yhteispihaa koskevaksi. Hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkoston kautta mereen hulevesisuunnitelman mukaisesti. Meren läheisyydestä johtuen hulevesien viivytyksrakenteita ei rakenneta. Sisäpihan viheralueet kuitenkin osaltaan viivyttävät hulevesiä. Tontin maaperä ei mahdollista hulevesien imeyttämistä.

Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Kaavan edellyttämä autopaikkamäärä on 28 ap. Hankkeessa hyödynnetään kaavan sallimaa helpotusta autopaikoituksen keskittämisen ja nimeämättömyyden perusteella. Toteutettavat autopaikat 24 kpl sijoitetaan sijoitetaan Melkinlaiturin korttelin 20077 yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen. Paikoista yksi osoitetaan liikkumis- ja toimimisesteisille henkilöille.

Kaava edellyttää toteutettavaksi 126 polkupyöräpaikkaa. Ulkoiluvälinevarastoihin sijoitetaan 88 pp, jonka lisäksi yhteispihalle sijoitetaan asukkaille 30 pp, vieraille 4 pp ja liiketilalle 4 pp. Ulos sijoitettavista paikoista 26 kpl sijoittuu tontille 2 ja 11 kpl tontille 4 yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Yhteisjärjestelyt/ rasitteet

Korttelin tonttien 2 ja 4 välille on laadittu yhteisjärjestely- ja rasitesopimus, joka koskee muun muassa jätteiden putkikeräyspisteen ja lajitteluhuoneen käyttöä, yhteispihan käyttöä ja ylläpitoa, pelastusteiden ylläpitoa, putkien ja kaapeleiden sijoitusta, palomuurin rakentamista jättämistä sekä pääsyä naapurikiinteistön kautta vesikatolle.

Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta 25.10.2023 ja antanut puoltavan lausunnon.

Hitas-työryhmä on antanut hankkeen suunnitelmista puoltavan lausunnon 8.11.2023.

Lisäselvitykset

Hankkeessa hyödynnetään Maankäyttö- ja rakennuslain 117 j §:n mahdollistamaa asuinhuoneen valaistuksen järjestämistä toisen tilan kautta tulevalle välillisellä luonnonvalolla. Osassa asunnoista asuinhuone sijaitsee viherhuoneen takana. Viherhuoneiden sisäseinät ovat lähes kokonaan lasisia, jolloin luonnonvalo läpäisee viherhuoneen hyvin. Viherhuoneiden ulkoikkunoiden ja -ovien valoaukon pinta-ala on yli 10 % viherhuoneen ja sen takana olevan asuinhuoneen yhteenlasketusta huonealasta.

Rakennusoikeus

3600<mI50 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Merkintä <mI50 osoittaa, kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (1)kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

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: 3524 k-m²

Liiketilojen kerrosala: 152 k-m²

Lisäkerrosala 1: 382 k-m²

Lisäkerrosala 2: 87 k-m²

Lisäkerrosala 3: 306 k-m²

Kerrosalan ylitys / MRL 115 §: 559 k-m²

Suunnittelun vaativuus

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

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Rainer Allan Mahlamäki, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija	Teemu Seppälä, arkkitehti
akustiikkasuunnittelija	Janne Tuomas Hautsalo, diplomi-insinööri

	RAK-rakennesuunnittelija	Jukka Tapio Kudjoi, insinööri
	LVI-suunnittelija	Matti Järvinen, LVI-insinööri
	Maisemasuunnittelija	Minna Valpuri Raassina, arkkitehti
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Mirva Koskinen, diplomi-insinööri
	Paloturvallisuussuunnittelija	Satu Stenfors, insinööri
Kerrosala	5010 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3676 m ²	
Kokonaisala	5010 m ²	
Tilavuus	16720 m ³	
Poikkeamiset	<p>Poikkeukset asemakaavan määräyksistä koskien sallitun kerrosluvun ylitystä, rakennusoikeuden ylitystä, julkisivujen paikallamuuramista, parvekkeiden osittaista sisäänvetoa julkisivusta sekä parvekkeiden melulta suojaamatta jättämistä on käsitelty rakennusvalvontapäällikön myöntämässä poikkeamispäätöksessä LP-091-2023-03993.</p> <p>Poikkeus asetuksista asuin-, majoitus- ja työtiloista YM 1008/2017 Määräys 5 §: Asuinhuoneen ja majoitustilan ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa. Poikkeus: Osassa asuntoja asuinhuone sijaitsee viherhuoneen takana, eikä huoneen tuuletusikkuna avaudu suoraan ulkoilmaan. Perustelu: Asuinhuoneissa on liukulasiseinät, joiden kautta tuuletus on järjestettävissä viherhuoneiden läpi. Viherhuoneissa kaikki ikkunat ovat kiintopainikkeellisia, jolloin ne ovat avattavissa tuulettamiseksi varten. Asetuksen perustelumietinnän mukaan asuinhuoneen tuuletusikkunalle on tarve vain koneellisen ilmanvaihdon häiriötilanteissa. Normaalitilanteessa asuinhuoneiden ilmanvaihto tapahtuu koneellisen tulo- poistoilmanvaihdon kautta.</p> <p>Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta YM 848/2007 Määräys 30 §: Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria. Poikkeus: Tonttien 2 ja 4 rajalle ei rakenneta palomuuria. Perustelu: Palomuri korvataan käyttötarkoituksosastoinnilla ja asiasta sovitaan tonttien välisellä rasitesopimuksella.</p> <p>Poikkeamisia asetuksista voidaan pitää vähäisinä ja hyväksyttävästi perusteltuina.</p>	

Lausunnot

Pelastuslaitos, 16.4.2024, Puollettu
Kaupunkimitta- ja palvelut (Sijaintilausunto), 23.4.2024, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireilletulosta 2.4.2024.
Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Liitteet

Lausunto 1 kpl
Muistio 1 kpl
Pöytäkirjaote 1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl
Rasitesopimus 1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta 1 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
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat Pihasuunnitelma
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>Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista hakijan on otettava yhteyttä Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin, kaupungin geotekniseen palveluun, kaupungin ympäristöpalveluun ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Osakeyhtiöön.</p> <p>Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava myös Jätkäsaaren logistiikkaoperaattorin edustaja. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.</p> <p>Rakennusluvan mukaisia rakennustöitä ei saa aloittaa ennen poikkeamispäätöksen lainvoimaisuutta. Hallinto-oikeuden myöntämä lainvoimaisuustodistus tulee esittää viimeistään aloituskokouksessa.</p> <p>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.</p> <p>Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden (kiinteistöjen sekä yleisten alueiden) rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.</p> <p>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.</p> <p>Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee tarve sijoittaa osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.</p> <p>Hyvissä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja muurauksen toteuttamista on työmaalla pidettävä muurausmallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvontapalvelun arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelijoja hakijan edustaja. Muurausmallit tehdään käytettävillä tiilityypeillä (5 kpl) ja ladonnalla oikean värisine ja tyyppisine saumauksineen vähintään 1 x 1 m kokoisina malleina. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.</p> <p>Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille.</p> <p>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 §.</p>

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, 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

Päätäjä

Juha Sundqvist

Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko

Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

16.5.2024

Päätöksen julkipäivä

17.5.2024

Päätöksen antopäivä

20.5.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 3.6.2024

Päätös lainvoimainen

4.6.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 4.6.2027 ja saatettava loppuun 4.6.2029 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 rakennusluvasta 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 HELSINGINKAUPUNKI

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-091-2023-01807
Kiinteistötunnus	91-49-291-2
Kiinteistön osoite	Haakoninlahdenkatu 2 1
Pinta-ala	0.1438 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) par Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. AK-korttelialueella, mikäli ylimmän kerroksen asuntoihin rakennetaan parvia, ei tarvitse sijoittaa saunaa asukkaiden käyttöön ullakolle tai ylimpään kerrokseen, (lisäkerrosala 1) Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula lukuun ottamatta ar-rakennusosia. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa korttelin 49293 AH-korttelialueelle. Mikäli tonttikohdainen kerhotila on alle 20 m ² :n suuruinen saa koko kerhotilan sijoittaa AH-korttelialueelle. Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi, (lisäkerrosala 2) Kerrostaloissa kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m ² ylittävän tilan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksen yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enemmän kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä, (porrashuone) Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja. Tontinvarausehdoissa on edellytetty vähimmäismäärä 200 k-m ² liiketilaa tonteille 49291/1 ja 2. Asemakaavassa liiketilalle ei ole asetettu neliömäärän ala- tai ylärajaa.
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Helsingin Renata c/o Bonava Suomi Oy, Töölönlahdenkatu 2, 00100 Helsinki

Toimenpide	Rakennetaan yksi 4-6-8 kerroksinen liiketilan sisältävä asuinkerrostalo sekä 10 kpl maalämpökaivoja. Rakennuksen yhteistilat sijaitsevat kellarissa ja 1. kerroksessa. Asuntoja yhteensä 77 kpl. Yhtiön autopaikat, 45 kpl, tulevat sijaitsemaan korttelin yhteisessä kansipihan alapuolella olevassa pysäköintihallissa, AH tontilla. Autohallin lupa on erillinen hakemus, LP-091-2023-02956. Hanke sisältää yhteisjärjestelyn korttelin toisen kerrostalon ja yhteispihan välillä. Korttelin 49291 tonttien 1-3 yhteisjärjestelysopimuksessa ja rasitesopimuksessa sovitaan: <ul style="list-style-type: none">- kierrätyshuone tontilla 2- 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

Lisäselvitykset

Haetaan lupaa rakentaa monimuotoinen asuinkerrostalo, jossa on:

- tornimainen, 8 kerrosta ja parven käsittävä C-porras tontin länsipäässä
- lamellimainen, 6 kerrosta ja kattokerroksessa erilliset nopat muodostava parvikerros A-portaassa Haakoninlahdenkadun varrella tontin itäpäässä ja nämä kaksi osaa yhdistävä
- luhtitalo, jossa on 4 kerrosta käsittävä, kaksikerroksia asuntoja sisältävä B-porras Mirandankujan varrella.

Rakennuspaikka sijaitsee Kruunuvuorenrannassa, Laajasalon kaupunginosassa osittain entisen öljysataman varastotornien alueella ja osittain rakentamattomalla ranta-alueella.

Pohjaratkaisu

Rakennetaan yhteensä 77 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista 7 on kaksikerroksisia ja 6 parvellisia.

Asuntojen keskipinta-ala on noin 59,3 m². Asukkaiden yhteistiloista pesula, kuivaushuone ja varastotilat rakennetaan pääasiassa ensimmäiseen kerrokseen ja osittain kellarikerrokseen. Sauna- ja kokoontumistilat sijaitsevat C-portaan 1. kerroksessa avautuen rakennuksen länsipuolelle. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 sijoitetaan korttelin 49293 AH-korttelialueelle. Tontilla on kerho- ja saunatiloja kaikkiaan 95 m², kun laskennallinen minimi 92 m².

Rakennus on esteetön.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat paikalla muurattua poltettua savitiiltä sekä monin paikoin jälkisaumattua savitiililaattaa, joita käytetään eri väreissä. Haakoninlahdenkadun puoleisen osan 6. kerroksen ja parvitasen julkisivumateriaali on uritettu väribetoni. Parvekeosuuksissa on lasitus ja pinnakaiteet. Vesikatto on bitumikermiä. Mirandankujan puoleiset erkkeriparvekkeet noudattavat rakennusjärjestyksessä annettuja etäisyysvaatimuksia.

Tontin käyttö

Rakennus peittää lähes koko tontin ja kapeat rakennuksen ja Mirandankujan väliset kaistaleet kivetään pääosin myös pienten terrassipihojen osalta. Haakoninlahdenkadun varrella oleva leveämpi kaistale kivetään. Yhteispiha-alueelle sijoitetaan istutus-, leikki- ja oleskelualueita.

Tontin imujätekeräysasema sijaitsee yhteispihan länsipäädyssä ja kierrätyshuone sijaitsevat B-portaan maantasokerroksessa Mirandankujan puoleisella julkisivulla.

Pysäköinti on järjestetty yhteispihan alaiseen autohalliin, joka toteutetaan erillisellä lupahakemuksella LP-091-2023-02956. Autohallin ajoluiska on tontin alueella, B-rapun keskivaiheilla.

Autopaikat sijoitetaan AH-tontille, kansipihan alla olevaan autohalliin, jonne autopaikkoja mahtuu kaikkiaan 71 kpl, joista kolmeen LE-paikkaa. Asemakaavan mukainen vähimmäisautopaikkatarve hankkeessa on 42 (40+2) kpl, joista kaksi on liiketilöiden autopaikkoja. Hanke toteuttaa autopaikkoja kaikkiaan 45 kpl, joista yksi on LE-paikka. Kaikki autopaikat sijoittuvat yhteispihan alaiseen autohalliin. Asemakaava edellyttää 171 polkupyöräpaikan rakentamista. Ulkoiluvälinevarastoihin sijoitetaan 128 paikkaaja piha-alueelle 43 paikkaa.

Hankkeessa rakennetaan myös energiakenttä, jota voidaan ladata kesäajan

viilennyskaudella tilojen jäähdytyksestä saatavalla energialla. Kenttä sisältää 11 kpl 330 metriä syviä kaivoja, joista osa porataan pystysuoraan alas ja osa vinoon. Yksi kaivoista on varalla.

Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin ja meren läheisyydestä (alle 100 metriä) johtuen hulevesiä ei viivytetä.

Hanketta on käsitelty alueryhmässä 2.12.2022, 20.1.2023 ja 1.3.2023.

Rakennusoikeuden käyttö jakautuu seuraavasti:

pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala: 5136 m²
 porrashuoneylitys 292 m²
 asumista palvelevat aputilat 381 m²
 kerhotila 106 m²
 parvutilat 212 m²
 liiketila 102 m²
 MRL 115 §408 m²

Rakennusoikeus

5100 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
Pihasuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	JesseHenrikki Anttila, arkkitehti
RAK-rakennesuunnittelija	Lauri Tapani Johannes Pennala, diplomi-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	Markku Tapani Savolainen, insinööri
ARK-rakennussuunnittelija	Jaana Zelikman, arkkitehti
Pihasuunnittelija	Riikka Liisa Nousiainen, maisema-arkkitehti
LVI-suunnittelija	Ari Juhani Virnes, LVI-insinööri

Kerrosala

6636 m²

Rakennusoikeudelleen kerrosala

5136 m²

Kokonaisala

6967 m²

Tilavuus

23170 m³

Paloluokka

P1

VSS-luokka

S I

Autopaikat

A-B-C: asuinkerrostalo

Rakennettava

45

Poikkeamiset

"Korttelin 49291 tontilla 2 I/2IV-kerroksisissa rakennusosissa on oltava kaksi kaksikerroksista asuntoa päällekkäin"
 Osa asunnoista toteutetaan yksikerroksisina johtuen katukoroista.

"VI (2/3) sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi".

Hankkeessa poiketaan seuraavasti: hankkeessa rakennuksen suurimman kerroksen ala on 330 k-m², josta 2/3 on 220 k-m², Hankkeessa 6. kerroksen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 245 k-m², jolloin ylitys on 25,0 k-m² eli noin 11 %.

Hakija perustelee poikkeamaa seuraavasti: Ylitys johtuu kaupunkikuvallisista tavoitteista ja rakenteellisista syistä.

Kaavan mukaisen sallitun rakennusoikeuden ylitys koko rakennuksessa yhteensä 36 k-m² (= 0.7 %).

Ylitys koostuu 6. kerroksen 25,0 k-m² ja 11 k-m². Jälkimmäinen (11 k-m²) johtuu tiilimitoituksesta.

Pysäköintipaikkojen määrän osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymiä pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita poikkeamana asemakaavasta.

Asemakaava VI(2/3) par - seitsemännen kerroksen terassit:

"Ylin kerros tulee rakentaa toiselta sivultaan pääosin samaan julkisivulinjaan kuin alemmat kerrokset ja olla samaa julkisivumateriaalia kuin alemmat kerrokset. Toiselta sivultaan ylin kerros tulee olla pääosin vähintään 2.5 metriä sisäänvedetty julkisivuillasta, mutta osittain samassa julkisivulinjassa kuin alemmat kerrokset ja sen tulee poiketa julkisivumateriaaliltaan alemmista kerroksista. Rakennuksen ylimpään kerrokseen liittyvälle edellisen kerroksen katolle on rakennettava kattoterasseja. Kattoterasseille saa rakentaa katoksia ja pergoloita."

Hankkeessa kuudes kerros on kokonaan terasseilla varustettuja osin kaupunkikuvallisista syistä (kilpailuehdotus ja alueryhmän ohjaus) katettua terassia eikä siten seitsemännen eli parvikerroksen huoneiden edessä ole alemman kerroksen katoille rakennettuja terasseja. Hanke perustelee poikkeamaa sillä, että kaupunkikuvalliset tavoitteet täyttyvät ja kyseessä on ohjauksen ja kilpailuehdotuksen yhteistulos. Ylimmässä kerroksessa ei ole niin ikään erillisiä asuntoja, joten kaikilla asunnoilla on parveke/terassi.

Poikkeaminen Ympäristöministeriön asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloista 4 § huoneen minimikorkeus huoneistokohtaisen ilmanvaihdon yhteydessä.

Asunnot rakennuksessa A - huoneistolinja A7-A17 (yht. 4 kpl asuntoja) kussakin pienen makuuhuoneen alakaton alaslaskun laajuus on 28 % kyseisen huoneen huonealasta. Asunnossa C50 alakaton alaslaskun laajuus pienessä makuuhuoneessa on 19 %. Asia on käsitelty Rakennusvalvonnan kanssa 26.2.2024 ja todettu, että kyseisissä huoneissa alaslaskun laajuus suhteessa sijaintiin huonetilassa on siedettävä, vaikka määrä on vähäistä suurempi.

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Rakennuksen C-osassa ylimmässä kerroksessa on yksi kaksikerroksinen asunto, jonka toisen kerroksen lattiatason korkeus ylittää 24 metriä rakennuksen sisäänkäyntitasosta. Topten 117 b 26A ja voimassa olevan asetuksen mukaan portaaseen tulisi asentaa tämän johdosta kuivanousu. Tämän koskiessa vain yhtä asuntoa esitetään asiaa poikkeamana.

Poikkeaman perusteluksi esitetään, että kyseessä on vain yhtä asuntoa koskeva asia, joka koostuu kahdesta kerroksesta. Asunnon varsinainen sisääntulokerros on alle 24 metrissä ja tämän lisäksi kohteessa ei ole pitkiä porrastanteita sekä asunnon toiseen kerrokseen on oma sisäänkäynti -> sammutusmatka pysyy lyhyenä.

Palomuurivaateesta luopuminen kiinteistöjen rajoilla esitetään kirjattavaksi kiinteistönosien väliseen yhteisjärjestelysopimukseen ja sitä esitetään poikkeamana hyväksyttäväksi.

Lausunnot

Kaupunkimittaupalvelut (Sijaintilausunto), 23.5.2023, Lausunto
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 7.8.2023, Ei huomautettavaa
Kaupunkimittaupalvelut (Sijaintilausunto), 21.9.2023, Lausunto

Naapurien kuuleminen

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

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl
Lausunto 4 kpl
Muu suunnitelma 3 kpl

Naapurin suostumus	1 kpl
Ote kiinteistörekisteristä	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Rasitesopimus	2 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valtakirja	1 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 117 §, 117 a - j ja l:t §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 150 a - d:t §, 156 §, 158 §, 159 §, 164 § ja 175 §

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

1008/2017 Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (4 § Huonekorkeus)

127/2018 Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäriyönjohtaja
Ilmanvaihtoyönjohtaja

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

Lupaehto

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

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo 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 §).

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 §).

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.

Rakentamisvaiheen kosteudenhallintakoordinaattori nimettävä aloituskokoukseen mennessä.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Työmaalta poistettavat maa-ainekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

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.

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.

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

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

Jos reiät porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Lämpökaivojen 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. Kaivojen 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 lämpökaivoista tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

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.

Detalji- ja värisuunnitelmat (tiilet saumoineen, tiililadonnat, luonnonkivimuurien ladontoja betonipinnat sekä pellitysten, kaiteiden ja keraamisten osien liittymät ja värit) sekä ulkovalaistussuunnitelma ja valotaideteoksen suunnitelma tulee toimittaa Lupapisteeseen. Ennen muuraustyön toteuttamista on hyvissä ajoin pidettävä julkisivumuurauksen väri- ja mallitarkastus, jossa paikalla on pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja hakijan edustajat sekä kutsuttuna rakennusvalvonnan lupayksikön edustaja. Mallit on sijoitettava helposti tarkasteltavissa olevaan paikkaan. Tarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Työmaan edetessä on järjestettävä tarpeellisia tarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen ja valotaideteoksen edellä lueteltujen yksityiskohtien toteutusta ja väritystä ja paikalle kutsutaan edellä mainitut tahot, valotaideteoksen kyseessä ollessa myös kaupungin valaistuspäällikkö kutsutaan paikalle.

Korttelin sisäpihalle sijoitettavan valotaideteoksen tulee olla valoteholtaan säädettävissä. Valaistussuunnitelmat teoksesta on toimitettava Lupapisteeseen.

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.

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 ääneneristysmittauksin huoneistojen välisen ääneneristävyyden toteutumisen lisäksi liiketilan, porrashuoneiden, yhteissaunan, talopesulan sekä muiden yhteistilojen ja asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ($R'w > 55$ dB ja $L'n, w < 53$ dB).

Viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa on esitettävä selvitys matkaviestimien kuuluvuudesta.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Käsittelijä

Anne Vähätalo

Päätäjä

Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

23.5.2024

Päätöksen julkipanopäivä

24.5.2024

Päätöksen antopäivä

27.5.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 10.6.2024

Päätös lainvoimainen

11.6.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 11.6.2027 ja saatettava loppuun 11.6.2029 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 arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvasta 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 HELSINGINKAUPUNKI

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-091-2024-00149
Kiinteistötunnus	91-18-626-2
Kiinteistön osoite	Lääkärintie 8
Pinta-ala	8.7453 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaava nro: 12681

YS/s Terveystieteiden- ja sosiaalipalvelurakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti, puistohistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa terveystieteiden tutkimus-, opetus- ja liiketoimintaa palvelevia tiloja, päiväkodin ja pysäköintilaitoksen.

maph (+8,0 - -23,0) Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen, väestönsuojan, teknisiä tiloja, yhdyskuntateknisen huollon tiloja, huoltoja varastotiloja sekä muita sairaalan toimintaa tukevia tiloja sulkuihin merkittyjen korkeusasemien väliin. Korkeusasemat sisältävät suojavyöhykkeet, jotka voidaan korvata myös rakenteellisilla ratkaisulla. YS/skorttelialueelle saa lisäksi sijoittaa noin tasolle -21 ja -40 ulottuvat ajoradat, joiden alapuolelle on varattava 5 m korkeat suojavyöhykkeet. Alueen pohjoisosassa on huomioitava maanalaisen tilojen sekä maanalaisen liiketunnelin yhteensovittamisen suunnittelutarve. Maanalaisen tilojen suunnittelussa ja toteutumisessa tulee turvata riittävin lujitustoimenpitein olemassa olevan viemäritunnelin toiminta.

ma-et (+9,0 - -48,0) Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä niiden rakentamis- ja huoltotunneleiden sulkuihin merkittyjen korkeusasemien väliin. Korkeusasemat sisältävät suojavyöhykkeet, jotka voidaan korvata rakenteellisilla ratkaisulla. Alueen pohjoisosassa on huomioitava maanalaisen tilojen sekä maanalaisen liiketunnelin yhteensovittamisen suunnittelutarve.

Hankkeeseen ryhtyvä	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala RYA, Tilat-palvelu, PL 58222, 00099 HELSINGINKAUPUNKI
---------------------	--

Toimenpide	<p>Maanalaisen yhdyskäytävän, maanalaisen LThallin huoltokanavien ja niihin liittyvien poistumisreitien rakentaminen sekä huoltorakennuksen muutokset ja aloittamisoikeuden hakeminen.</p> <p>Tulevan tontin nro 10 eteläreunan liitos tontti nro 6:n rakenteisiin, tunnelit ja kanaalit, uuden huoltorakennuksen rakentaminen (vanhan huoltorakennuksen purku erillisellä purkuluvalla LP-091-2022-10704), tontin alla sijaitsevan kalliopysäköinnin rakentaminen.</p> <p>Muutoslupahakemuksessa em. lisäksi (lupa-alueetta laajennetaan): Säilyvien rakennusten LG ja LM välille rakennetaan 2-kerroksinen maanalainen tunneli, josta on myös hissiyhteydet kalliioihin. Tunnelien poistumistiet ja hissiyhteydet säilyviin rakennuksiin integroidaan säilyvien rakennusten nykyisiin porrastorneihin. Näiltä osin säilyvien rakennusten kellaritiloja kasvatetaan alaspäin suunnitelmassa esitetystä laajuudesta.</p> <p>Nykyiseen autotallirakennukseen integroidaan kalliioista tuleva iv-poisto- ja poistumistieporraskuilu.</p> <p>Haetaan aloitusoikeutta valitusajalla, jotta rakennustyöt eivät viivästy mahdollisessa valitustilanteessa.</p>
Lisäselvitykset	<p>Rakennuspaikka 091-018-0626-0010 muodostuu tontista 091-018-0626-0002, joka on tontin 091-018-0626-0003 kanssa jaettu vahvistetulla tontinjakosopimuksella tonteiksi 091-018-0626-0006, -0007, -0008, -0009 ja -0010.</p> <p>Kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta alitusoikeuden myöntämiseksi.</p>

Rakennusoikeus	30895 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä	
	Tontin 10 käytetty rakennusoikeus:	
	24270 m ² Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusala	
	654 m ²	Lisäkerrosala rakennusala "et"
	9634 m ²	Lisäkerrosala "Pysäköintilaitos"
	820 m ²	Lisäkerrosala "Yhdyskäytävät"
	3585 m ²	MRL 115 §:n sallimat ylitykset
	42539 m ² Kokonaisala	
	105383 m ³ Tilavuus	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	ARK-rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	LVI-suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	maisemasuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	palotekninen suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
	kalliorakenteiden suunnittelija	Vaativa
	akustiikkasuunnittelija	Vaativa
	kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Toni Tapani Väisänen, arkkitehti
	ARK-rakennussuunnittelija	Anna Stiina Kaisu Lohilahti, arkkitehti
	LVI-suunnittelija	Jarmo Tapani Kakko, LVI-insinööri
	maisemasuunnittelija	Kati Elina Kataja, maisema-arkkitehti
	palotekninen suunnittelija	Juha-Pekka Laaksonen, diplomi-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	likka Johannes Kärki, diplomi-insinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Tuomo Tapani Rantala, diplomi-insinööri
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Pauli Juhani Sekki, diplomi-insinööri
	kalliorakenteiden suunnittelija	Matti Mikael Seppä, diplomi-insinööri
	akustiikkasuunnittelija	Antti Kalle Mikkilä, diplomi-insinööri
	kosteudenhallintakoordinaattori	Petri Mannonen, diplomi-insinööri
Kerrosala	14518 m ²	
Kokonaisala	14518 m ²	
Tilavuus	83242 m ³	
Poikkeamiset	Luvan 18-1306-23-A poikkeamat:	
	Poikkeaminen asemakaavasta 12681:	
	Poikkeaminen kaava-alueelta et: Huoltorakennus ulottuu pohjoisen puolelta rakennusalueen yli, perusteluna on talotekniikan sovittaminen kalliotiloihin: varavoiman savupiiput eivät mahdu rakennusalueen sisälle toiminnallisista syistä.	
	Poikkeaminen rakennusala-alueelta ma-et(+9,0 - -48,0): Kalliotiloihin sijoitettavat tekniset tilat ja niihin liittyvä kalliokuilu ulottuvat pienellä alueella vaakasuunnassa noin 2 m asemakaavan 12681 kaava-alueen ma-et(+9,0 - -48,0) ulkopuolelle. Kalliokuilu on sijoitettava kaavassa merkitylle et-alueelle, johon sijoitetaan sairaalakampusta palveleva tekninen huoltorakennus. Kuilun välittömässä läheisyydessä kaava-alueen rajan muoto on sellainen, jota ei voida toteuttaa louhintateknisesti.	
	Poikkeaminen Sisäasiainministeriön asetuksesta väestönsuojien teknisistä vaatimuksista ja väestönsuojien laitteiden kunnossapidosta 506/2011:	
	Kallioväestönsuojasta on yksi poistumisreitti sortuma-alueen ulkopuolelle kuilun LT-K01 kautta. Se on poikkeama S1- ja S2-väestönsuojia koskevasta määräyksestä (7§), jonka mukaan mitoitettuja hätäpoistumisreittejä pitäisi sortuma-alueen ulkopuolelle olla 2.	
	Perustelu: On hyvin epätodennäköistä, että kaikki mahdolliset hätäpoistumisreitit	

sortuvat, joten käytännössä toinen hätäpoistumisreitti toteutuu.

Muutoslupahakemuksen poikkeamat:

Poikkeaminen asemakaavasta 12681:

Poikkeaminen kaava-alueen maph (+8.0 - -23.0) rakennusala: Nykyiseen autotalliin integroidaan iv-kuilu. Perustelu: raitiotievarauksen tarve on poistunut ja siirtynyt muualle, rakentamisen myötä toteutus yksinkertaistuu.

Poikkeaminen kaava-alueen maph (+8.0 - -23.0) korkeusasemasta kuiluyhteyksien kohdalla. Kuiluyhteydet kallioiloista maan pinnalle poikkeavat maanlaisen kaavan yläpinnan sallitusta korkeusasemasta. Perustelu: kuiluyhteydet välttämättömiä poistumisteiden, logistiikan ja talotekniikan takia.

Poikkeaminen asemakaavassa suojellun puun säilyttämisestä: Perustelut: puu on kaivannon reunalla aiheuttaen vaaraa työmaa-alueelle. Suunnitelmassa puu kaadetaan ja korvataan.

Lausunnot

Asemakaavoitus, 27.5.2024, Puollettu
Pelastuslaitos, 20.5.2024, Puollettu
Asemakaavoitus, 27.5.2024, Puollettu

Naapurien kuuleminen

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

Liitteet

Hakemus	1 kpl
Lausunto	3 kpl
Muu liite	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	4 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Piirustusluettelo	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut

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

Sovellatut oikeusohjeet

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Lupaehdot

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §:t, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §

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.

Autotallirakennuksen kattosäleikön detaljeista tulee järjestää mallitarkastus, johon kutsutaan hankkeen edustajan, pääsuunnittelijan ja työmaaohdon lisäksi kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan edustaja.

Asemakaavassa osoitettu puu, joka esitetään poistettavaksi, tulee korvata täysikasvuisella puulla.

Muilta osin tulee noudattaa rakennuslupan 18-1306-23-A katselmuksia ja lupamääräyksiä.

Käsittelijä

Joona Heikkilä

Päätätaja

vs. Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

29.5.2024

Päätöksen julkipanopäivä	30.5.2024
Päätöksen antopäivä	31.5.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 14.6.2024
Päätös lainvoimainen	15.6.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 15.6.2027 ja saatettava loppuun 15.6.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.
Viitelupa	LP-091-2022-11388 Muun kuin edellä mainitun rakennuksen rakentaminen (navetta, liike-, toimisto-, opetus-, päiväkot-, palvelu-, hoitolaitos- tai muu rakennus)

Muutoksenhakuohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa kunnalla
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia
- jos rakennusluvasta 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 HELSINGINKAUPUNKI

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.