

09.02.2024

---

Lupayksikön 2 viranhaltijat ovat 05.02.- 09.02.2024 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset

---

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

<b>Lupatunnus</b>	LP-091-2023-01668
Kiinteistötunnus	91-7-105-29
Kiinteistön osoite	Korkeavuorenkatu 7
Pinta-ala	0.1351 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennuksella ei ole asemakaavassa suojelumerkintää.

Ullanlinnan kaupunginosaa (kaupunginosat 1-27) koskee Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvallisessa vyöhykekartassa määritelmä: "Arvioitaessa ullakkorakentamisen soveltuvuutta rakennukseen tulee tarkastella koko katunäkymää. Alueella on yksittäisiä kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia, joiden kohdalla uusien ikkuna-aukkojen avaaminen edellyttää tarkkaa harkintaa. Myös puistojen tai aukoiden reunat voivat muodostaa yhtenäisen tai merkittävän kattonäkymän, jota ei voi rikkoa."

Hankkeeseen ryhtyvä	As. Oy. Korkeavuorenkatu 7 c/o Is.tsto Westerstråhle & Co Oy, Vuorikatu 16 A 11, 00100 Helsinki
---------------------	--

<b>Toimenpide</b>	Ullakkoasuntojen rakentaminen, huoneistotietojen ajantasaistaminen
Lisäselvitykset	<p>Ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen nojalla asuinkerrostalon ullakolle rakennetaan 5 asuntoa.</p> <p>Viisikerroksinen tyyliltään uusklassisistinen kerrostalo on valmistunut vuonna 1927. Pihasiipi on osittain kolmikerroksinen. Rakennuksessa on kolme porrashuonetta ja lähtötilanteessa yhteensä 62 asuinhuoneistoa sekä katutasossa kolme liikehuoneistoa. Rakennuksessa on pihakannen alainen pysäköintilaitos. Tontin perällä on 2 autotallirakennusta.</p> <p>Ullakolla on asukkaiden irtaimistovarastokomeroita. Kadunvarren ullakkotilaan on pääsy porrashuoneiden A ja B kautta ja pihasiiven ullakolle C-porrashuoneesta. A- ja B-portaissa on hissit, jotka eivät jatku ullakolle. C-portaassa ei ole hissiä.</p> <p>Ullakkoasunnot</p> <p>Asuntojen koot vaihtelevat välillä 59 - 132 m<sup>2</sup>. Asunnoissa on pihan puolella lasitetut terassit, asunnossa A67 lasittamaton kattoterassi. Vesikatolle avataan suorakaiteista kattolyhtykunoita, kadun puolelle 7, pihasiiven korkeampaan osaan 4 ja matalampaan osaan 5. Pihan puolen kattolappeille avataan lisäksi lapeikkunoita. Osa kadun puoleisista ikkunalyhdyistä toimii asuntojen varateinä. Pihasiiven asunnoista poistutaan palotilanteessa ulkopuolista varatieporrasta pitkin.</p> <p>Rakentaminen tapahtuu pääosin olemassa olevan vesikattolinjan sisäpuolella lukuun ottamatta kattolyhtyjä ja paikallisia katon korotuksia pihan puolella. Pihasiivessä harjalinjaa korotetaan, korkeamassa osassa 50 cm ja matalammassa 40 cm. Pihasiiven päässä olevaa katon aumaa jyrkennetään. Räystäään korkeus ei muutu. Pihan puolen lasitettujen terassien ja osin kattolyhtyjen kohdalla 45 asteen valokulma ylittyy vähäisesti.</p> <p>Porrashuoneet jatkuvat ullakolle. Ylätasanteet korotetaan ullakon lattiatasoon. Hissijärjestelyissä ei tapahdu muutoksia. Porrashuoneet varustetaan sisääntulotasolta avattavalla savunpoistoikkunalla tai -luukulla.</p> <p>Asumisviihtyvyyttä parantavat toimenpiteet</p> <p>Pihasiiven maantasokerrokseen rakennetaan talopesula ja kuivaushuone.</p> <p>Piha-alueet kunnostetaan. Pohjoiselle pihalle sijoitetaan 20 polkupyöräpaikkaa sekä</p>

jätteenkeräys osastoituihin astioihin. Eteläinen piha kunnostetaan oleskelupihaksi. Pihoille istutetaan perenna- ja köynnösistutuksia.

Ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja pyörävarastot sijaitsevat kellarissa. Tilojen käytettävyyttä parannetaan hyllyillä ja pyörätelineillä. Varastossa on 64 polkupyöräpaikkaa. Asuntojen irtaimistovarastot sijaitsevat kellarissa ja maantasokerroksessa, jonne rakennetaan varastokopit myös ullakkoasunnoille.

Huoneistotietojen ajantasaistaminen

Ullakkohuoneistojen lisäksi tällä hakemuksella kirjataan huoneistoluetteloon asuinhuoneistot A19 ja A21, jotka tosiasiallisesti sijaitsevat rakennuksessa alkuperäisen huoneistojen mukaisesti. Huoneistotiedot on tarkistettu huoneistoluetteloon kaikkien huoneistojen osalta.

Toimitetut selvitykset

- välipohjan kantavuus selvitys
- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1
- paloturvallisuuden riskiarvio R1
- pelastuslaitoksen ja liikennesuunnittelun kannanotot nostopaikasta
- lämpöhäviöiden tase laskelma
- selvitys kesäajan huonelämpötiloista
- kosteudenhallintaselvitys

Lausunnot

Kaupungin palvelujen välinen ullakkotyöryhmä on käsitellyt suunnitelmaa kokouksissaan 8.10.2022 ja 31.1.2023. Suunnitelmia on kehitetty työryhmän lausuntojen mukaisesti.

Rakennusoikeus

Asemakaavan (no.7948/1982) sallima kerrosala 2160 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeuden käyttö

Asuinkerrosalaa: vanha 3771 m<sup>2</sup> + uusi 588 m<sup>2</sup> = yhteensä 4359 m<sup>2</sup>

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
ARK-rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
LVI-suunnittelija	Tavanomainen
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
Pihasuunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Antti Juhani Voutilainen, rakennusarkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija	Antti Juhani Voutilainen, rakennusarkkitehti
LVI-suunnittelija	Samuli Koponen, LVI-insinööri
RAK-rakennesuunnittelija	Pasi Kalevi Havia, rakennusinsinööri
Pihasuunnittelija	Katrin Jaason, maisema-arkkitehti

Kerrosala

588 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeudellinen kerrosala

588 m<sup>2</sup>

Kokonaisala

588 m<sup>2</sup>

Tilavuus

2003 m<sup>3</sup>

Paloluokka

P1

Poikkeamiset

YM asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017) 24 §: Yläpohjan lämpöhäviön vertailuarvo on 0,09 W/m<sup>2</sup>K

Poikkeus: Yläpohjarakenteiden U-arvot ovat rakennetyyppien mukaisesti 0,10 - 0,15 W/m<sup>2</sup>K.

Perustelu: Rakennepaksuudet tulisivat muuten kohtuuttoman paksuiksi ja käyttökelpoista tilaan menetetään huomattavan paljon eikä ikkunoiden pielistä saada ulkonäöltään siroja.

<b>Naapurien kuuleminen</b>	<p>Poikkeamiset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja.</p> <p>Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.</p>												
<b>Liitteet</b>	<table><tr><td>Hankeselvitys tai -suunnitelma</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Lausunto</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Naapurin kuuleminen</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Rakennusoikeuslaskelma</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Valtakirja</td><td>1 kpl</td></tr></table>	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl	Lausunto	1 kpl	Naapurin kuuleminen	1 kpl	Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta	1 kpl	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl	Valtakirja	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl												
Lausunto	1 kpl												
Naapurin kuuleminen	1 kpl												
Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta	1 kpl												
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl												
Valtakirja	1 kpl												
<b>Päätös</b>	<p>Myönnetty</p> <p>Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi jäljempänä mainituin määräyksiin.</p>												
Päätöksen perustelut	<p>Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.</p>												
Sovelletut oikeusohjeet	<p>Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 150b §, 174 § ja 175 §</p>												
Vaaditut työnjohtajat	<p>Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja</p>												
Vaaditut katselmukset	<p>Aloituskokous Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus</p>												
Vaaditut erityissuunnitelmat	<p>Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma</p>												
Lupaehto	<p>Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.</p> <p>Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava rakennusvalvonnan edustaja.</p> <p>Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa selvitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.</p> <p>Ennen aloituskokousta on esitettävä alapuolisten asuntojen ilmanvaihdon suunnitelmaratkaisu hormiselvityksineen.</p> <p>Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettyinä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.</p> <p>Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.</p> <p>Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.</p> <p>Toteutuksen asiantuntijatarkastus valokuvadokumentaatioineen tulee tehdä katon</p>												

avoterassin rakenteiden, vedeneristyksen ja kattopellitusten osalta.

Vesikatolle tulevien näkyvien tuuletusputkien ja taloteknisten laitteiden tulee sijaita pihan puoleisilla lappeilla.

Piha- ja hulevesisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöihin ryhtymistä.

Rakentamisen yhteydessä ennen uusien tilojen käyttöönottoa on varmistettava ääneneristysmittauksin uusien tilojen ja olemassa olevien asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ( $R'w > 55$  dB ja  $L'n,w < 53$  dB).

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

Ennen kuin yhtään ullakkoasuntoa hyväksytään käyttöön, on kaikkien tässä luvassa esitettyjen toimenpiteiden sekä asumisviihtyvyyden parantamistoimien oltava toteutettuina.

Ennen kuin ullakkoasunnot otetaan käyttöön, tulee olla toteutettuna liikennesuunnittelun edellyttämä kuormauspaikka, jota voidaan käyttää pelastusauton nostopaikkana.

Uusista asunnoista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje, johon sisällytetään ohjeistus asunnon A67 kattoterassin ylläpidosta lumenpoistoiheen. 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.

Käsittelijä  
Päätäjät

Arkkitehti Minna Soukka  
Lupayksikön 2 viranhaltijoiden päättämät asiat Minna Soukka  
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen julkipanopäivä  
Päätöksen antopäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

5.2.2024  
6.2.2024  
7.2.2024  
viimeistään 21.2.2024  
22.2.2024  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 22.2.2027 ja saatettava loppuun 22.2.2029 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 on myöskin elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljätoista (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 rakennusvalvonta  
PL 58234  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

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