

Itäisen lupayksikön päällikkö on 01.07.- 31.07.2024 tehnyt seuraavat lupapäätökset

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

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Internet

hel.fi/rava

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Lupatunnus	LP-091-2023-00950
Kiinteistötunnus	91-414-1-618
Kiinteistön osoite	Särkiniementie 29
Tilan nimi	LAUTTASAARI
Pinta-ala	28.9453 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	P Puisto
Hankkeeseen ryhtyvä	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Tilat-palvelu Työpajankatu 8, 00580 Helsinki

Toimenpide

Kahden päiväkotirakennuksen määräaikainen paikallaan pysyttäminen

Haetaan määräaikaista rakennuslupaa kahden Helsingin kaupungin omistamien kahden kytketyn päiväkotirakennuksen (VTJ-PRT 100268039V ja 101313280A) pysyttämiseksi paikallaan.

Rakennuksia koskee kaupunkiympäristölautakunnan 21.11.2023 antama poikkeamispäätös. Poikkeamispäätös on lainvoimainen ja mahdollistaa rakennusten paikallaan pysyttämisen puistoalueella määräaikaisena 13.6.2033 asti. Poikkeamisen ehdoksi on kirjattu, että puistoalueella sijaitsevaa päiväkotia ei saa laajentaa eikä sinne saa lisärakentaa.

Rakennuspaikka sijaitsee Lauttasaaren Pajalahdenpuiston länsiosassa. Rakennuksissa toimii päiväkotitilat Silkkiuikku. Päiväkodissa on lapsia 75 hlö ja henkilökuntaa 13 hlö. Saattoliikenne on järjestetty Perttulantieltä ja Särkiniementieltä. Paviljongeille on tarve toistaiseksi, sillä talonrakennusohjelmassa ei ole tulevia pysyviä ratkaisuja Lauttasaaren peruspiirin alueella.

Rakennukset on rakennettu nykyiselle paikalle vuonna 2008 ja 2012 tilapäisillä rakennusluvilla 31-3588-08-A ja 31-3261-11-A. Yksikerroksiset rakennukset on suunnitellut arkkitehti Seppo Häkli. Rakennukset on rakennettu puurakenteisista tilaelementeistä, jotka ovat olleet rakentamisajankohtana uusia. Rakennukset on kytketty katosrakenteella. Kokonaisala yhteensä 690 m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.10.2014 myöntämän poikkeamispäätöksen 31-0763-14-S nojalla myönnetyllä määräaikaisella rakennusluvalla 31-1919-16-A paviljonkipäiväkotien määräaika on jatkettu 13.6.2023 saakka. Uusi rakennuslupahakemus on tullut vireille ennen edellisen luvan määräajan päättymistä. Kohteessa ei tehdä luvanvaraisia rakennusteknisiä tai käyttötarkoituksen muutoksia.

Rakennusten kunnosta ja terveellisyydestä on toimitettu selvityslomakkeet lupahakemuksen liitteeksi. Terveellisyysselvityksen perusteella rakennuksen A-osan yläpohjassa on todettu aistinvaraisesti mikrobivaurioita ja puutteita sisäpuolisissa tiivistyksissä. Selvityslomakkeen laatija suosittelee A-osan yläpohjan tuuletuksen parantamista ja liittymärakenteiden tiivistämistä sekä tämän jälkeen ilmanvaihdon tasapainottamista.

Rakennusoikeus	Rakennuspaikalle ei ole asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija LVI-suunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Rakennusterveysasiantuntija	Vaativa Tavanomainen Vaativa Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija LVI-suunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Rakennusterveysasiantuntija	Risto Kalevi Huttunen, arkkitehti Jukka Antero Issakainen, LVI-insinööri Risto Kalevi Huttunen, arkkitehti Tuomas Nykyri, insinööri

Naapurien kuuleminen

Asemakaavoitus on suorittanut naapureiden kuulemisen aiemmin vireillä olleen rakennuspaikkaa koskevan poikkeamishakemuksen johdosta. Poikkeamista vastustavia huomautuksia ei esitetty. Koska määräaikaisen paikallaan pysyttämisen lisäksi rakennukseen ei nyt ole esitetty kohdistuvan muita luvanvaraisia toimenpiteitä, naapureiden kuulemisen rakennusluvalla erikseen ei ole katsottu olevan tarpeen.

Liitteet

Päätösote 2 kpl
Selvitys rakennuksen kunnosta 1 kpl
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä 1 kpl

Päätös

Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja rakennuksen määräaikainen paikallaan pysyttäminen hyväksytään vahvistettujen pääpiirustusten mukaisena ja päätöksessä mainituin määräyksin.

Päätöksen perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön, ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Haettava toimenpide on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen mukainen.

Määräaikainen rakennus saa olla paikallaan enintään 13.6.2033 saakka, mihin mennessä rakennuksen on oltava purettuna ja rakennuspaikan ennallistettuna rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 166 §

Vaadittu työnjohtaja

Vastaava työnjohtaja

Vaadittu katselmus

Loppukatselmus

Lupaehto

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että rakennukset ovat hyväksytyjen suunnitelmien mukaiset. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Selvityslomakkeessa mainittu yläpohjan tuuletus ja tiivistykset on korjattava sekä varmistuttava tiivistysten toimivuudesta merkkiainekokein. Ilmanvaihdon toimivuus ja riittävyys on varmistettava.

Aloittamisilmoitus on tehtävä rakennusvalvontaan viimeistään 30 vuorokauden kuluttua luvan lainvoimaisuudesta. Rakennuksen terveellisen käytön edellytysten täyttymisen osoittavat mittauspöytäkirjat on toimitettava rakennusvalvontaan ennen sitä tai aloittamisilmoituksen yhteydessä sovittavan aikataulun mukaisesti.

Rakennuksen käyttöön hyväksymistä varten on pyydettävä osittainen loppukatselmus. Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi uudeksi määräajaksi, on osoitettava sen täyttävän käyttötarkoituksen mukaisen turvallisen ja terveellisen käytön edellytykset. Mikäli tarvittavat toimenpiteet edellyttävät erityissuunnittelua, on hankkeeseen kiinnitettävä kelpoisuusvaatimukset täyttävä suunnittelija.

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa rakennuksen käytön aikana sen turvallisen ja terveellisen käytön edellyttämistä kunnossapito-, ylläpito- ja korjaustoimenpiteistä.

Määräaikaisten rakennusten paikalla pysyttämisen määräaika päättyy 13.6.2033, mihin mennessä rakennusten tulee olla poistettuna paikalta ja rakennuspaikka ennallistettuna rakennusvalvonnan ja maanomistajan erikseen hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Rakennuksen purkamisesta tai poistamisesta on tehtävä ilmoitus rakennusvalvontaan. Lopullinen loppukatselmus on pyydettävä pidettäväksi ennallistamistyön valmistuttua.

Päätösote lähetetään tiedoksi Kaupunkiympäristön ympäristöterveysyksikköön.
(Määräaika 13.6.2033)

**Käsittelijä
Päätösjä**

Atte Kiianen
Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä	1.7.2024
Päätöksen julkipanopäivä	2.7.2024
Päätöksen antopäivä	3.7.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 17.7.2024
Päätös lainvoimainen	18.7.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 18.7.2027 ja saatettava loppuun 18.7.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus on

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

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

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

Lupatunnus	LP-091-2023-04162
Kiinteistötunnus	91-17-148-1
Kiinteistön osoite	Veturitallinkuja 2
Pinta-ala	0.4744 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	KT Toimistorakennusten korttelialue (Asemakaava 12808 / v.2023)
Hankkeeseen ryhtyvä	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma Salmisaarenranta 11, 00180 Helsinki

Toimenpide

Toimistorakennuksen (0400 toimistorakennukset) rakentaminen

Rakennetaan 32-kerroksinen toimistorakennus Pasilan keskuksen eteläpuolelle Pasilansillan, pääradan rautatiealueen, vanhojen Veturitallien vastaisen kevyenliikenteen alueen ja Veturitien rajaamalle alueelle. Teollisuuskatu alittaa rakennuksen.

Suunnitelma perustuu vuonna 2021-22 käydyin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on pääosin toimistotiloja. Veturitien tasossa 1. kerroksessa sijaitsee toinen pääsisäänkäynti, jonka yhteyteen sijoittuu liiketiloja. Rakennuksen toinen pääsisäänkäynti on Pasilansillan yhteydessä 5. kerroksessa, jonne sijoittuvat yleisölle avoimet aula- ja kahvilatilat.

Rakennuksen 1.–2. kerroksissa on sosiaali- ja varastotiloina toimiva S2-luokan väestönsuoja 1184 hengelle. 2.- 4. kerroksessa sijaitsee robottipaikotuslaitos, jonne on ajo Veturitien puolelta. Rakennuksen huolto on järjestetty Triplan kauppakeskuksen huoltopihan kautta Veturitien tasossa.

Rakennuksen paloluokka on P0. Oletettuun palonkehitykseen perustuvaa menettelyä on käytetty kaksi kerrosta käsittävissä palo-osastoissa, ajotunnelissa sekä jalustaosan kantavissa teräsrakenteissa. Poistumisturvallisuus perustuu oletettuun palonkehitykseen koko rakennuksen osalta. Muilta osin rakennuksen suunnittelu perustuu YMA:n luokkiin ja lukuarvoihin paloluokassa P1. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

Julkisivut

Rakennus muodostuu portaittain etelään nousevasta rakennusmassasta. Julkisivut ovat anodisoitua tai patinoitua metallilevyä, jota rytmittävät 2 kerroksen korkuiset pystysuuntaiset ikkunakentät. Jalustaosan 4 alinta kerrosta on verhoiltu keraamisilla muotolaatoilla.

Rakennuksen kattotasot toimivat oleskeluterasseina rakennuksen käyttäjille. Ylin kattotaso on aurinkopaneelin käytössä.

Tontin käyttö

Teollisuuskatu alittaa rakennuksen 1. kerroksen tasolla. Ulkoalueet muodostavat aukion tontin etelälaidalle Veturitalleja vasten. Rakennuksen länsisivulla on ajoluiska pysäköintilaitokseen.

Tontin itälaidalle rata-aluetta vasten rakennetaan julkinen porrasyhteys 1. kerroksen tasolta Pasilansillalle. 5. kerroksen pääsisäänkäynnin yhteydessä on kaikille avoin hissiyhteys sillalle Veturitien tasolta.

Tontille sijoittuu aluetta palvelevat pohja- ja orsivesien imeytysalueet. Tontin itälaidalla on yhdyskuntateknisen huollon tunnelin pää, johon liittyy maan pinnalle nouseva pystykuilu.

Hulevesiä viivytetään rakennuksen viherkatoilla. Viivytetyt hulevedet ohjataan pohjaveden imeytysjärjestelmään. Kivettyjen alueiden hulevedet johdetaan orsiveden imeytysjärjestelmään.

Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan mukainen tonttia palveleva autopaikkamäärä on enintään 206 ap, joista 2 ap osoitetaan myymälöille ja 4 ap ravintoloille. Autopaikkoja toteutetaan tontille 148 ap automatisoituun pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos varustetaan sähköauton latauspisteillä – vähintään 3 latauspistettä ja 27 varausta. Pysäköintijärjestelmän toteutus mahdollistaa esteettömän käytön.

Tonttia palvelemaan toteutetaan asemakaavavaatimuksen mukaisesti 924 pyöräpaikkaa, joista toimistotiloille on varattu 880 pp ja vieraspysäköinnille 44 pp. Pyöräpaikat toteutetaan asemakaavan mukaisesti rasitesopimuksella tontin itäpuolella sijaitsevalle rautatiealueelle ratakannen alle, 890 pp lukittuun pyörävarastoon ja 34 pp varaston ulkopuolelle.

Pää- ja rakennussuunnittelun osalta on toimitettu selvitys vastuujaosta. Vastuullisten pää- ja rakennussuunnittelijoiden ohella korkean rakentamisen vastuullisina suunnittelijoina ja asiantuntijoina toimivat Juha Mäki-Jyllilä pääsuunnittelun osalta ja Harri Koski rakennussuunnittelun osalta.

Hankkeelle on kiinnitetty ja hyväksytty suunnitelmien ulkopuoliset tarkastajat pohjarakenteiden, rakennetekniikan, rakennusfysiikan ja talotekniikan sekä toiminnallisen palomitoituksen osalle.

Toimitetut tekniset selvitykset:

- Perustamistapalausunto
- Pohjavedenhallintasuunnitelma
- Energiaselvitys: energiatehokkuusluokka A (80 kWh/m²), ilmanvuotoluku 1,5
- Kosteudenhallintaselvitys
- Palotekninen suunnitelma liitteineen
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R3)
- Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R3)
- Seinäpuhallusten CDF-simuloinnit
- Selvitykset rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Akustiset suunnittelutavoitteet
- Ympäristömeluselvitys
- Tärinä- ja runkomeluselvitys
- Julkisivun ääneneristysmitoitus
- Ilmanlaatuselvitys
- Lintujen törmäyselvitys

Toimitetut korkean rakentamisen selvitykset:

- Laajennettu riskianalyysi
- Julkisivun tekniset vaatimukset
- Stabiliteetilaskennassa käytettävät tuulikuormat
- Tuulisuusselvitys ja tuulitunnelikokeet
- Lausunto lumen ja jään kertymisestä ulkopinnoille
- Auringonvalon heijastuselvitys
- Hormivaikutus- ja painesuhdetarkastelut
- Julkisivun huolto- ja turvallisuusselvitys
- Huoltoreittiselvitys
- Suunnittelun laadunvarmistuselvitys

-LVI-suunnittelun laadunvarmistus selvitys
-Selvitys LVI- ja SPR-suunnittelun vastuujaoista
-Selvitys savunpoiston suunnittelun vastuujaoista
Ulkopuolisen tarkastajan lausunnot:
-Pohjarakennesuunnitelmat
-Rakennesuunnitelmat
-Rakennusfysikaaliset suunnitelmat
-Talotekniset suunnitelmat
-Toiminnallisen palomitoituksen tarkastelut
Periaatekaaviot:
-Lämmitys- ja jäähdytys
-Vesi- ja viemärlaitteistot
-Sisäilmasto ja ilmanvaihto
-Sprinklaus

Lausunnot

Kaupunkivakuväryryhmä on lausunnossaan (17-2534-23-E) 6.11.2023 puoltanut hanketta julkisivuratkaisujen jatkosuunnittelua, lintuturvallisuutta sekä mainoslaitteiden suunnittelua koskevin huomautuksin. Lopulliset suunnitelmat laaditaan toteutuspiirustusvaiheessa.

Teknillinen työryhmä käsitellyt hankkeen paloteknisiä suunnitelmia kokouksessaan 22.2.2024. Lausunnossaan työryhmä edellytti erityisesti suureen palo-osastokokoon perustuvalla suunnitteluratkaisulla suurempaa paloteknistä varmuutta. Lausunnon jälkeen suunnitelmia on kehitetty siten, että savuosastoiva lasiseinä on muutettu palo-osastoivaksi, jolloin paloasetuksen sallima palo-osastokoko ei ylity. Palokuormaa rajoitetaan lasiseinän läheisyydessä. Työryhmän kanta on huomioitu robottipysäköinnin teräsristikkorakenteiden jatkosuunnittelussa.

Hankeeseen ryhtyvä on saanut Helsingin kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen Alueiden käytöstä ja valvonnasta 12.6.2024 alustavan sitoumuksen sijoitussopimuksen laadinnasta Pasilansillan alle sijoittuvalle rakennuksen osalle.

Rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeus:

45000 + 1300

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä.

Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän.

Toinen luku ilmoittaa liiketilaksi rakennettava kerrosalan vähimmäismäärän.

Lisäkerrosala 1: Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- teknisiä tiloja
- hissikuiluja
- pysäköintitiloja
- pyöräpysäköintitiloja
- jätehuollon tiloja, lastaustiloja ja muita niihin liittyviä huoltotiloja
- hormeja ja kuiluja

Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus:

43973 m² Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, toimistorakennusten kerrosala

1457 m² Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, liiketilan kerrosala

10058 m² Lisäkerrosala 1

3259 m² MRL 115 §:n sallimat ylitykset

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
LVI-suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
ARK-rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa

	<p>Paloturvallisuussuunnittelija 3. osapuolen tarkastaja (talotekniikka) 3. osapuolen tarkastaja (pohjarakenteet) maisema-arkkitehti Rakennussuunnittelija, korkean rakentamisen asiantuntija Pääsuunnittelijan varamies, korkean rakentamisen asiantuntija Rakennusfysikaalinen suunnittelija 3. osapuolen tarkastaja (toiminnallinen palomitoitus) 3. osapuolen tarkastaja (rakennusfysikkalinen suunnittelu) Ulkopuolinen tarkastaja (rakenteet)</p>	<p>Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa</p>
Ilmoitetut suunnittelijat	<p>Pääsuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija LVI-suunnittelija ARK-rakennussuunnittelija Paloturvallisuussuunnittelija 3. osapuolen tarkastaja (talotekniikka) 3. osapuolen tarkastaja (pohjarakenteet) maisema-arkkitehti Rakennussuunnittelija, korkean rakentamisen asiantuntija Pääsuunnittelijan varamies, korkean rakentamisen asiantuntija Rakennusfysikaalinen suunnittelija 3. osapuolen tarkastaja (toiminnallinen palomitoitus) 3. osapuolen tarkastaja (rakennusfysikkalinen suunnittelu) Ulkopuolinen tarkastaja (rakenteet)</p>	<p>Asmo Samuel Jaaksi, arkkitehti Ilkka Sakari Mikkola, rakennusinsinööri Petri Ilari Tyynelä, diplomi-insinööri Vikke Niskanen, diplomi-insinööri Teemu Ville Taskinen, arkkitehti Juha Kalervo Korpela, diplomi-insinööri Jussi Ilmari Ainamo, LVI-insinööri Juho Nikolai Mansikkamäki, diplomi-insinööri Pia Kuusiniemi, maisema-arkkitehti Harri Antero Koski, arkkitehti Juha Mäki-Jyllilä, arkkitehti Teemu Kalevi Nyysönen, diplomi-insinööri Timo Olavi Isaac Korhonen, diplomi-insinööri Kai Urpo Kalevi Karesniemi, diplomi-insinööri Jukka Tapani Ala-Ojala, diplomi-insinööri</p>
Kerrosala	58747 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	45430 m ²	
Kokonaisala	58915 m ²	
Tilavuus	241422 m ³	
Paloluokka	P0	
VSS-luokka	S2	
Autopaikat	A: Toimistorakennus – 1041634155	
	Autopaikat enintään	206
	Rakennettava	148
Poikkeamiset	Poikkeamat säädöksistä:	
	1. SM asetus väestönsuojista 408/2011, 2§ Väestönsuojan varsinaisen suojatilan koko: "Pelastuslain 71 ja 72 §:ssä tarkoitettun väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta."	
	Poikkeus: Väestönsuojan varsinainen suojatila on hieman alle 2% käytetystä rakennusoikeudesta (toteutuva laajuus 1,95%).	
	Perustelu: Tontille ei ole toteutettavissa esitettyä suurempaa VSS-tilaa johtuen tontin vaativista rakentamisolosuhteista ja erittäin tiiviisti rajautuvasta rakennusalasta suhteessa rakennusoikeuteen. Tontille ei ole pohjavesiolosuhteista johtuen käytännössä mahdollista rakentaa kellaritiloja.	

Väestönsuojaa mitoittavaan kerrosalaan on sisällytetty vain ne tilat, joilla on vaikutusta rakennuksen henkilömäärään (toimisto- ja liiketilat yht. 44 343 kem²). Mitoittavan rakennusoikeuden ulkopuolelle jäävillä tiloilla (tekniset laitetilat ja henkilökunnan liikuntatilat yht. 1 100 kem²) ei ole vaikutusta rakennuksen henkilömäärään. Pelastuslaitos on puoltanut poikkeamaa väestönsuojan varsinaisen suojatilan koosta.

2.

YM asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta 1009/2017, 14 §:
"Ulospuhallusilma on johdettava rakennuksen vesikatton yläpuolelle, jos ilmanvaihtojärjestelmän toiminta ei toisin edellytä." TOPTEN 117 c 03 ohjekortti: "Mikäli poistoilmaa ei johdeta vesikatton yläpuolelle, ... Ehdosta poikkeavan ratkaisun toimivuus on erikseen osoitettava esim. simulointiohjelmistojen avulla."

Poikkeus: Rakennuksen ilmanvaihtoratkaisu on toteutettu siten, että sen toiminta edellyttää ulospuhallusilman puhaltamista seinäpinoista. Seinäpuhalluksella johdetaan ulos myös mm. luokan 3 (wc- ja sosiaalitiloja) sekä luokan 4 (ammattikeittiöiden kohdepoistot) jäteilmaa.

Perustelu: Rakennuksen ilmanvaihtokonehuoneet sijaitsevat kerroksittain. Rakennuksen vesikatot toimivat pääosin rakennuksen käyttäjien oleskeluterasseina. Ratkaisun toimivuus sekä ulospuhallusilman leviäminen ilmanvaihdon ulkoilmanottoihin ja ulkotiloihin on tutkittu CFD-simuloinneilla, jotka osoittavat että kohteen ilmanvaihtoratkaisu on terveellinen ja turvallinen ja noudattelee ympäristöministeriön asetuksen periaatteita. Simuloinnit, niissä tutkittavat raja-arvot sekä johtopäätökset on käsitelty LVI-suunnittelun ennakkoneuvotteluissa rakennusvalvonnan sekä 3. osapuolen LVI-tarkastajan kanssa.

3.

YM asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017, 9 § käsijohde: " Julkisissa ulko- ja sisätiloissa sekä liike- ja palvelutiloissa käsijohteen on jatkuttava vähintään 300 millimetriä syöksyn alkamis- ja loppumiskohdan ohi ja kokoontumistilojen yli 2,4 metrin levyisissä portaissa tai luiskissa käsijohteen on sijoitettava myös jakamaan väylä enintään mainitun mitan levyisiin osiin. "

Poikkeus: a. Kytkintangonkujan kevyenliikenteenporras toteutetaan ilman jakavaa käsijohdetta 2.4 m välein. b. Sisäänkäyntiporras 5.–6. kerrosten välillä toteutetaan ilman jakavaa käsijohdetta 2.4 m välein. c. Toimistokerroksia yhdistävään valoaukkoon liittyvissä avoportaissa käsijohteet rajautuvat ylä-/alapäässä portaan reunaan (ei 300 mm ylitystä)

Perustelu: a. Ulkoportaan talvikunnossapito. b. Pääsisäänkäynnin toiminnallisuus ja edustavuus. c. Välipohjan aukkoihin liittyvä palotilanteessa tiiviisti sulkeutuvat liukuovet ja/tai verhorakenteet.

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 20.2.2024, Lausunto
Pelastuslaitos, 28.5.2024, Lausunto
Pelastuslaitos, 11.6.2024, Lausunto

Naapurien kuuleminen

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

Kiinteistön 91-17-148-1 haltija Väylävirasto on naapurin kuulemisen yhteydessä toimittanut 15.5.2024 lausunnon koskien rakennustöiden suorittamista rautatiealueella ja rautatien läheisyydessä, rakenteilta edellyttäviä suojamaadoituksia, radan stabiiliteetin huomiointia rakennustöissä sekä raideliikenteen aiheuttamaa melua, tärinää ja runkomelua.

Luvan hakija toteaa, että väyläviraston lausunto on huomioitu. Hankkeen suunnittelussa

ja toteutuksessa noudatetaan väyläviraston ohjeita liittyen radan lähelle rakentamiseen sekä ratalain velvoitteita.

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl
Lausunto 3 kpl
Naapurin kuuleminen 1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl
Rasitesopimus 1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta 2 kpl
Valtakirja 1 kpl

Päätös

Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään päätöksessä mainituin määräyksin.

Päätöksen perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Poikkeamiset rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia suunnitelmista tai poikkeamisista. Kiinteistön 91-17-148-1 haltijan lausunto on huomioitu.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 a §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b, c, d § ja 175 §.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Maastoonmerkintä
Pohjakatselmus
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus
Mallitarkastus

Vaaditut erityissuunnitelmat

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

Lupaehto

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

Ennen kuin rakennuksen tai sen osan rakentamiseen ryhdytään, rakennusvalvontaan tulee toimittaa sitä koskevat toteutus- ja erityissuunnitelmat sekä tarvittavat selvitykset.

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon rakennusvalvonnan rakenneyksikön edustajan lisäksi on kutsuttava pelastuslaitoksen sekä maa- ja kallioperäyksikön edustaja.

Toteutus- ja erityissuunnittelussa sekä toteutuksessa tulee noudattaa Helsingin kaupungin korkean rakentamisen rakentamistapaohjetta.

Ennen erityisalan (teräsrunko) töihin ryhtymistä tulee rakennusvalvonnalla hyväksyttää erityisalan työnjohtaja.

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

Työmaata ja toteutusta koskevat lupamääräykset:

Ennen työmaan aloittamista tulee laatia erityinen riskienhallintasuunnitelma osaksi työmaasuunnitelmaa johtuen tornihankkeen sijoittumisesta toiminnassa olevan katuyhteyden päälle sekä rautatien, katujen, kevyenliikenteen reittien sekä Pasilansillan ja Triplan kauppakeskuksen välittömään läheisyyteen. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon mm. rakentamisesta aiheutuvat henkilöturvallisuus-, paloturvallisuus- ja pelastustyön näkökohdat koskien niin työmaata kuin liikennealueita ja kauppakeskusta ympäristöineen. Tarvittavista suojaavien rakenteiden suunnittelusta ja niiden toteutuksen tarkastamisesta, sekä tarvittavista palo- ja pelastusturvallisuuden varmistavien ratkaisujen suunnittelusta ja niiden toteutuksen tarkastamisesta vastaavat hankkeen erityissuunnittelijat (asiantuntijatarkastus).

Oleviin rakenteisiin liittyvien muutosten ja suojaratkaisujen osalta tulee suunnitelmille hakea rautatiealueiden osalta Väyläviraston ja katualueiden osalta Helsingin kaupungin alueiden käytön hyväksyntä ennen kuin niihin liittyviin töihin ryhdytään.

Yhdyskuntateknisen huollon tunnelin ympäristössä tehtäville töille ja alueelle sijoitettaville rakenteille tulee hakea HSY:n suostumus.

Sijoitussopimuksen tarve mahdollisille katualueelle johdettaville hulevesille sekä katualueelle sijoitettaville rakenteille tulee selvittää kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden katutyö- ja sijaintipalvelut -tiimistä.

Viimeistään aloituskokouksessa tulee esittää edellä mainitut työmaa- aluetta ja rakentamista koskeva työmaa- ja suojaussuunnitelmat, logistiikkasuunnitelmat sekä ympäristövaikutusten mittausta- ja seurantaohjelma vastuutuksineen.

Työmaasuunnitelmassa ja työmaatoteutuksessa tulee huomioida myös Helsingin pelastuslaitoksen ohje korkeiden rakennusten työmaan paloturvallisuudesta.

Mahdollisten rakennuspaikalla esiintyvien pilaantuneiden maa-ainesten PIMA-puhdistuksessa noudatettavat toimenpiteet tulee varmistaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden hallinnan rakentamiskelpoisuustiimistä.

Maarakennustyössä on huolehdittava rakennuspaikan maamassojen ja maaperässä olevien mahdollisten rakennusjäteainesten asianmukaisesta käsittelystä.

Työmaalta poistettavat maa-aineiskuormat on kuljetettava tiiviitä lavoja käyttäen ja kuormat on tarvittaessa peitettävä. Autojen renkaat on pestävä ennen katuverkkoon liittymistä tai muilla toimenpiteillä varmistettava katuverkon jatkuva puhtaana pysyminen.

Erityismenettelyä koskevat lupamääräykset:

Hankkeessa on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §) laaja-alaisesti (rakenne, rakennusfysiikka, talotekniikka, paloturvallisuus). Laaja-alainen riskianalyysiprosessi tulee olla jatkuvaa koko hankkeen ajan, suunnitelmien tarkentumisen ja toteutuksen etenemisen

mukaan. Riskianalyysiin perustuva toteutuksen laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §) on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen aloituskokouksen koolle kutsumista. Toteutuksen aikaiset riskianalyysin välitulokset toimenpide-esityksillä riskien minimoimiseksi tulee ottaa huomioon ja tarvittaessa päivittää toteutuksen laadunvarmistusselvitykseen.

Hankkeen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevät asiantuntijat (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §). Asiantuntijoiden lausunnot laatusuunnitelman sisällöstä on sisällytettävä em. toteutuksen laadunvarmistusselvitykseen. Asiantuntijoiden tulee valvoa ja varmentaa pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen suunnitelmien mukaisuus tarkastusasiakirjan yhteenvetoon.

Viimeistään aloituskokouksessa käsitellään ja päätetään toteutuksen ulkopuolisen tarkastuksen (MRL 150 c §) laajuus, sekä riskianalyysin ja toteutuksen laadunvarmistusselvityksen päivitys- ja raportointimenettelyt.

Ennen kunkin osakokonaisuuden pohja- ja rakennesuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaan, ne tulee olla ao. ulkopuolisten tarkastajien (pohja / rakenne / rakennusfysiikka) tarkastamat. Ulkopuolisten tarkastajien lausunnot tulee toimittaa viimeistään kyseisten rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Ennen talotekniikan erityissuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaan, ne tulee olla ao. ulkopuolisen tarkastajan tarkastamat. Ulkopuolisen tarkastajan lausunto suunnitelmista tulee toimittaa ko. erityissuunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Hankkeen lopussa tulee kunkin osa-alueen ulkopuolisen tarkastajan antaa tarkastustehtävästään loppulausunto.

Kaupunkikuvaa ja ulkoalueita koskevat lupamääräykset:

Ennen kuin julkisivuja koskeviin töihin tai näiden valmisteluun ryhdytään, tulee rakennusvalvonnalle toimittaa tarkennetut julkisivudetaljipiirustukset teknisine ratkaisuineen. Lasirakenteiden suunnittelussa tulee huomioida lintuturvallisuus. Samoin tulee esittää suunnitelmat julkisivuihin liitettävistä taideteoksista. Suunnitelmat esitetään myös kaupunkikuvatyöryhmälle.

Ennen kuin julkisivuja koskeviin töihin tai näiden valmisteluun ryhdytään, on julkisivuratkaisusta ikkuna- ym. liittymädetaljeineen tehtävä rakennuspaikalle malli 1:1 riittävän laajana, jotta sen avulla voidaan arvioida julkisivujen väritystä, materiaalivalintoja, yksityiskohtia ja ratkaisun kaupunkikuvallista ilmettä. Julkisivumalli on sijoitettava siten, että sitä voidaan tarkastella eri etäisyyksiltä ja katselukulmista. Julkisivumallin tarkastukseen tulee kutsua rakennusvalvonnan ja kaupunkikuvatyöryhmän edustajat sekä kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston jäsenet. Mallitarkastuksessa määritellään julkisivun lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Pihan ja ulkoterassien melu- ja tuulisuojauksista toteutettavilla ratkaisuilla tulee toimittaa asiantuntijaselvitykset ennen kuin niihin liittyviin töihin ryhdytään. Säästöstenmukaisuus tulee osoittaa melumittauksin.

Kattoterasseille mahdollisesti sijoitettaville rakennelmille tulee hakea muutoslupa, joka tulee olla myönnetty hyvissä ajoin ennen terassirakennustöiden aloitusta.

Mainoslaitteille tulee hakea toimenpidelupa, jonka tulee olla myönnetty ennen kuin rakennuksen julkisivuratkaisuja ryhdytään toteuttamaan.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

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

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.5, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja sekä päivitetty energiaselvitys on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv- tai kvv-katselmuksessa.

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täyttyminen tai hyväksyttäviiin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisulla rakennuksessa ja pihalla tulee osoittaa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennus tai sen osa otetaan käyttöön.

Paloteknisten ja turvallisuuslaitteiden yhteiskoekäyttö tulee testata ja dokumentoida riittävän ajoissa ennen rakennuksen käyttöönottoa kootusti paloturvallisuussuunnittelijan toimesta.

Rakennuksesta tulee laatia käyttö- ja huolto-ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeisiin tulee huolellisesti kirjata kiinteistön turvallisuutta palvelevien laitteiden ohjeistus, mm. evakuointihissien huolto- ja tarkastustyöt. Lisäksi käyttö- ja huolto-ohjeisiin tulee kirjata ohjeistus liittyen mm. keskuksen jätehuollon järjestelmään, julkisivun ja katon rakenteiden huoltoon ja kunnostukseen sekä putoavan lumen ja jään aiheuttamien riskien minimointiin.

Talon käyttäjille tulee laatia opas, jossa on mm. ohjeet taloteknisten laitteiden käytöstä ja evakuointitilanteessa toimimisesta.

Julkisivujen ja kattojen huollosta, huoltoturvallisuudesta ja korjaamisesta tulee laatia selvitys. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee huollon järjestelyjen toimivuus testata.

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

Rakennuksen lasirakenteissa tulee huomioida lintuturvallisuuden vaatimukset. Mikäli ongelmatilanteita ilmenee rakennuksen valmistuttua, tulee tehdä turvallisuutta parantavia korjauksia.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee ravintola- ja muut kokoontumistilat hakea kokoontumistiloiksi.

Rautatiealueella sijaitsevalle pyöräpysäköintialueelle tulee hakea erillinen rakennuslupa. Pyöräpysäköinnin tulee olla toteutettuna ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Käsittelijä
Päätätjä

Minna Soukka
Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

2.7.2024
3.7.2024
4.7.2024
viimeistään 18.7.2024
19.7.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 19.7.2027 ja saatettava loppuun 19.7.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus on

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

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

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

Lupatunnus	LP-091-2023-01812
Kiinteistötunnus	91-49-291-3
Kiinteistön osoite	Haakoninlahdenkatu 19 / Ellidankuja 2
Pinta-ala	0.1446 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Hankkeeseen ryhtyvä	TA-Rakennuttaja Oy c/o Knitter Business Park, Kutojantie 6-8, 02630 Espoo

Toimenpide

Rakennetaan yksi 4-6-8 kerroksinen liiketilan sisältävä asuinkerrostalo.

Rakennuksen yhteistilat sijaitsevat kellarissa ja 1. kerroksessa. Asuntoja yhteensä 68 kpl ja liiketiloja 1 kpl.

Yhtiön autopaikat, 42 kpl, tulevat sijaitsemaan korttelin yhteisessä kansipihan alapuolella olevassa pysäköintihallissa (26 kpl), AH tontilla sekä LPA-alueella 49301 yhteensä 16 autopaikkaa. Autohallin lupa on erillinen hakemus, LP-091-2023-02956.

Hanke sisältää yhteisjärjestelyn korttelin toisen kerrostalon ja yhteispihan välillä.

Yhteisjärjestelysopimus sisältää sopimuksen seuraavista asioista:

- 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 betonirunkoinen asuinkerrostalo Kruunuvuorenrannassa kortteliin 49291 tontille 3.

Rakennus koostuu kolmesta toisiinsa kytketystä osasta, joista läntisin on kellarillinen, kahdeksan kerrosta ja parven sisältävä asuintorni, keskimäinen osa osittain luhtikäytävällinen nelikerroksinen väliosa ja kolmas kuusikerroksinen, parvellinen lamelliosa, joka kytkeytyy viereisen tontin (49291/2) vastaavaan, rakennusluvan saaneen hankkeen (LP-091-2023-01807) vastaavaan, tonttirajaan kiinni rakennettavaan lamelliin Haakoninlahdenkadun varrella. Hankkeen lämmönlähteenä on AH-pihan autohallin alle sijoittuvat maalämpökaivot, jotka haetaan erillisellä (LP-091-2023-02956), vireillä olevalla rakennusluvalla.

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

Pohjaratkaisu

Rakennetaan yhteensä 68 ARA-rahoitteista asumisoikeusasuntoa, joista 3 on parvellisia ja 7 kaksikerroksisia.

Asuntojen keskipinta-ala on noin 66,4 m².

Rakennuksen porrashuoneet ovat hissillisiä ja niihin on esteetön sisäänkäynti. Luhtiosan maantasokerroksessa on kahden kaksikerroksisen huoneiston alemmat kerrostasot, muutoin maantasokerros sisältää yhteistiloja kuten ulkoiluvälinevarastoja, talopesulan ja kuivaushuoneet sekä yhden Haakoninlahdenkadun varrella sijaitsevan liiketilan. Torniosan kellarissa, joka on samassa tasossa luhtiosan maantasokerroksen kanssa, on

irtamistovarastot väestösuojassa ja yksi ulkoiluvälinevarasto sekä teknisiä tiloja. Torniosan maantasokerroksessa sijaitsee yhteisen porrastaso-oven takana kerhotila ja saunaosasto.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat monilta osin paikalla muurattua tiiltä poislukien parvekeseinät ja tornin luhtiosan yläpuolelle kohoava julkisivu sekä luhtiosan julkisivut, joissa on käytetty jälkisaumattua tiililaattaa rakenneteknisistä syistä. Parvekkeiden taustaseinät ovat sijainnista riippuen joko tiililaattapintaisia tai betonipintaisia. Haakoninlahdenkadun varrella olevan lamelliosan kaksi ylintä kerrosta on uritettua väribetonia noudattaen kaava-alueen kortteleista käytyjen kilpailujen myötä syntyynyttä ratkaisumallia.

Tontin käyttö

Rakennus peittää lähes koko tontin ja kapeat rakennuksen ja Ellidankujan 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 länsipäädystä ja kierrätyshuone sijaitsee yhteispihan toisella puolella olevan tontin 2 B-portaan maantasokerroksessa Mirandankujan puoleisella julkisivulla.

Asemakaavan mukainen vähimmäisautopaikkatarve hankkeessa on 42 (40+2) kpl, joista kaksi on liiketilojen autopaikkoja. Hanke toteuttaa autopaikkoja kaikkiaan 42 kpl, joista yksi on LE-paikka. Asemakaava edellyttää 174 polkupyöräpaikan rakentamista. Ulkoiluvälinevarastoihin sijoitetaan 170 paikkaa ja piha-alueelle 4 paikkaa.

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

Hanketta on käsitelty alueryhmässä seuraavasti: aloituskokous on pidetty 2.12.2022, toinen alueryhmän kokous pidettiin 20.1.2023 ja kolmas, erityisesti valotaidetta käsitelty kokous 1.3.2023, jonka jälkeen valotaidetta ohjattiin vielä erikseen. Alueryhmän lausunto on annettu 9.5.2023 aiemmin pidettyjen kokousten ja valotaitteen ohjauksen jälkeisenä yhteenvetona.

Rakennusoikeuden käyttö jakautuu seuraavasti:

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala: 5206 m²
Asemakaavan mukainen parvien lisäkerrosala 1: 145 m²
Asemakaavan lisäkerrosala 2 yhteistiloille: 406 m²
Asemakaavan mukainen lisäkerrosala kerhotilalle: 106 m²
Asemakaavan mukainen porrashuoneiden lisäkerrosala: 360 m²
Tontivarausehdon mukainen liiketilan kerrosala 101 m²
MRL 115 §: 324 m²

Rakennusoikeus

5150 k-m²

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- 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 tonttikohtainen kerhotila on alle 20 m²: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 m² 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 asuntotyyppien kehittämisessä. (porrashuone)

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

- Tontinvarausehdoissa on edellytetty vähimmäismäärä 200 k-m² liiketilaa tonteille 49291/2 ja 3. Asemakaavassa liiketilalle ei ole asetettu neliömäärän ala- tai ylärajaa.

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa	
	ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa	
	LVI-suunnittelija	Vaativa	
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa	
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa	
	pihasuunnittelija	Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Jesse Henrikki Anttila, arkkitehti	
	ARK-rakennussuunnittelija	Janna-Marina Zelikman, arkkitehti	
	LVI-suunnittelija	Ari Juhani Virnes, LVI-insinööri	
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Markku Tapani Savolainen, insinööri	
	RAK-rakennesuunnittelija	Lauri Tapani Johannes Pennala, diplomi-insinööri	
	pihasuunnittelija	Riikka Liisa Nousiainen, maisema-arkkitehti	
Kerrosala	6648 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	5206 m ²		
Kokonaisala	7120 m ²		
Tilavuus	23470 m ³		
Paloluokka	P1		
VSS-luokka	S1		
Autopaikat	ABC		
	Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat		42
	Autopaikat vähintään		42
	Rakennettava		42
Poikkeamiset	Poikkeamiset asemakaavasta:		

Pysäköintipaikkojen määrän osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymiä pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita poikkeamana asemakaavasta, 1 ap/ 130 k-m².

"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: rakennuksen suurimman kerroksen ala on 325 k-m² ja tästä 2/3 on 217 k-m²; 6. kerroksen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 270 k-

m², jolloin ylitys 53,0 k-m². Hakija perustelee ylitystä kaupunkikuvallisilla tavoitteilla ja rakenteellisilla syillä.

Kaavan mukaisen sallitun rakennusoikeuden ylitys koko rakennuksessa yhteensä 56 k-m² (=1.0 %). Ylitys koostuu 6. kerroksen 53,0 k-m² ja 3 k-m² verran tiilimitoituksesta. Hakijan perustelu ylitykselle on edellä mainittu parvikerros ja rakenteelliset ratkaisut.

Asemakaava VI(2/3) par - "Rakennuksen ylimpään kerrokseen on liittyvälle edellisen kerroksen katolle on rakennettava kattoterasseja (eli seitsemännen kerroksen terassit): Kuudes kerros on kokonaan terasseilla varustettu. Hakija perustelee poikkeamaa osin kaupunkikuvallisista syistä (kilpailuehdotus) ja alueryhmän ohjauksella sekä sillä, että ylimmässä kerroksessa ei ole erillisiä asuntoja, joten kaikilla asunnoilla on parveke/terassi.

Asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista, 4 § huonekorkeus.

Asuntolinja C39 (yht. 8 kpl) alakaton laajuus on 22,5% huonealasta (OH/KT) tilallisesta ja rakenteellisesta ratkaisusta johtuen. Keitto-olohuonetilan pinta-ala on noin 31 m² kussakin ja alaslasku on keittotilan kohdalla, eteishallin jatkeena.

Paloturvallisuusasetus.

PTS: Paloasetuksen mukainen osastointivaatimus alle 50 m² varastotiloilla on kerroksissa EI90.

Ulkovälinevarastot arvioidaan kuuluvaksi palokuormaryhmään alle 600 MJ/m² (vrt. asuinhuoneistojen

irtaimistovarastot ovat 600–1200 MJ/m²). Edellä mainitulla perusteella ulkovälinevarastot esitetään

osastoitavaksi luokassa EI60.

PTS: Kokonaisuuteen kuuluvat kiinteistöt rakentuvat rinnakkaisille tonteille yhdeksi yhtenäiseksi

rakennusmassaksi. Yhteiskäyttötilojen erillisistä osastoinneista luopuminen kiinteistöjen rajoilla

kirjataan kiinteistönosien välille yhteisjärjestelysopimukset ja sitä esitetään poikkeamana hyväksyttäväksi. Kiinteistöjen välille ei ole käytännönsyistä järkevää rakentaa palomureja. Kiinteistöjen välisille rajoille

rakennetaan palomuurin sijaan palokuormaryhmän mukaiset osastoinnit molemmin puolin tontin rajaa

ilman mahdollisten ovien/ikkunoiden paloluokan puolitusta. Käytännön järjestelyiden vuoksi korttelin

keskellä olevan autosuojan ja sitä kiertävien asuinrakennusten välille toteutetaan vain yksinkertainen

osastoiva seinä tilojen palokuormaryhmän mukaisella osastointiluokalla. Autosuojan ja asuinrakennusten välisessä seinässä olevien ovien määrä ja koko on minimoitu käytön tarpeiden

mukaisesti, jolloin niissä olevien ovien puolitus voidaan toteuttaa. Palomuurivaateesta luopuminen kiinteistöjen rajoilla esitetään kirjattavaksi kiinteistönosien väliseen yhteisjärjestelysopimukseen ja sitä esitetään poikkeamana hyväksyttäväksi.

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 22.3.2024, Lausunto
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 2.10.2023, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

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

Liitteet

Asuinkerrostalon ja rivitalon yhteistilat	1 kpl
Ennakkoneuvottelumuistio	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Lausunto	1 kpl

Muu suunnitelma	3 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Tutkimus	1 kpl
Valtakirja	4 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 lt §, 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 viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Maastoonmerkintä
Pohjakatselmus
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
Iv-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus
Mallitarkastus

Vaaditut erityissuunnitelmat

IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Palotekninen suunnitelma
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 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 §).

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. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

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
- Yleisten alueiden käyttö, tilapäiset liikennejärjestelyt ja katutyöt

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

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

Detalji- ja värisuunnitelmat (tiilet saumoineen, tiililadonnat, luonnonkivimuurin ladonta ja betonipinnat sekä pellitysten, kaiteiden ja keraamisten osien liittymät ja värytys) sekä ulkovaalaistussuunnitelma ja valotaideteoksen suunnitelma tulee toimittaa Lupapisteeseen. Hyvissä ajoin ennen paikallamuurattavien julkisivujen ja jälkisaumattujen tiililaatta julkisivuelementtien sekä uritettujen betonijulkisivuelementtien tuotantoonpanoa on pidettävä mallitarkastus, jossa on oltava läsnä pääsuunnittelijan ja hakijan edustajan lisäksi rakennusvalvonnan lupayksikön edustaja. Myös julkisivun maalattavista betonielementeistä tulee hyvissä ajoin ennen toteutusta pitää edellä kuvatuunlainen tarkastus edellämainitulla kokoonpanolla. Lopulliset materiaali- ja värimallit tulee hyväksyttävä riittävän suurin (min 1 m²) mallipaloin. Mallit esitetään vierekkäin tai päällekkäin. Mallit on sijoitettava helposti tarkasteltavissa olevaan paikkaan. Mallitarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Työmaan edetessä on järjestettävä tarpeellisia tarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen ja valotaideteoksen edellä lueteltujen yksityiskohtien toteutusta ja värytystä 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 pih- 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. Paloturvallisuussuunnitelma on ajantasaistettava ennen käyttöönottoa.

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
Päätätjä

Anne Vähätalo
Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkisanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

3.7.2024
4.7.2024
5.7.2024
viimeistään 19.7.2024
20.7.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 20.7.2027 ja saatettava loppuun 20.7.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus on

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

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

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

Lupatunnus	LP-091-2024-02702	
Kiinteistötunnus	91-425-4-1	
Kiinteistön osoite	Rykmentintie 4	
Tilan nimi	Santahamina	
Pinta-ala	476.8000 ha	
Kaavatilanne	Ei kaavaa	
Kaavan käyttötarkoitus	Ei asemakaavaa.	
Hankkeeseen ryhtyvä	Suomen Valtio / Puolustuskiinteistöt PL 72, 00531 Helsinki	
Toimenpide	Kaksikerroksisen varistorakennuksen, kahden katoksen ja näihin liittyvien pihajärjestelyjen rakentaminen.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija RAK-rakennesuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakenteiden suunnittelija	Tomi Rosberg, rakennusarkkitehti Kim Vilhelmi Karlsson, arkkitehti Kari Juhani Lassila, rakennusinsinööri Petra Orvokki Isaksson, diplomi-insinööri Janne Antero Sikiö, diplomi-insinööri
Kerrosala	6430 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	6430 m ²	
Kokonaisala	6430 m ²	
Tilavuus	51270 m ³	
Poikkeamiset	Hankkeelle on myönnetty 30.11.2023 maankäyttöjohtajan suunnittelutarveratkaisu. Poiketaan Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä siten, että rakennuksen toiseen kerrokseen ei ole esteetöntä kulkuyhteyttä. Rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta voidaan kuitenkin osoittaa työtila esteellisille henkilöille.	
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen sijainti huomioon ottaen.	
Liitteet	Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl Valtakirja 1 kpl	
Päätös	Myönnetty Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.	
Päätöksen perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeaminen rakentamisen säädöksistä on vähäinen ja perusteltu.	
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §:t, 125 §, 133 §, 136 §, 137 §, 149 § ja 175 §.	
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja	
Vaaditut katselmuks	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus	

Lupaehto	<p>KVV-katselmus Loppukatselmus</p> <p>Ennen rakennustöiden aloittamista on pidettävä rakennusvalvonnan aloituskokous. Aloituskokouksessa sovitaan tarvittavista erityissuunnitelmista ja niiden läpikäynnistä.</p> <p>Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on laadittava tarvittavat erityissuunnitelmat. Rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja vastaa erityissuunnitelmien tarkastuksen järjestämisestä ja arkistoinnista.</p> <p>Luvanhakijan selvityksen perusteella kaikki asiaan liittyvät hakijan toimittamat asiakirjat pidetään salassa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 24 § 1 momentin 10 kohdan nojalla.</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>Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan.</p>
Käsittelijä	Hanna Tiira
Päätätjä	Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	3.7.2024
Päätöksen julkipäivä	4.7.2024
Päätöksen antopäivä	5.7.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 19.7.2024
Päätös lainvoimainen	20.7.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 20.7.2027 ja saatettava loppuun 20.7.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

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

Oikaisuvaatimusoikeus on

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

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

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

Lupatunnus	LP-091-2024-02812
Kiinteistötunnus	91-10-651-3
Kiinteistön osoite	Kalasadamankatu 26
Pinta-ala	0.0983 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue (Asemakaava 12375 / v.2017)
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Helsingin Pasaati c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki

Toimenpide

Asuinkerrostalon (käyttötarkoitusluokka 0121) rakentaminen

Verkkosaaren Charlottenburg-kortteliin Kalasadamankadun varteen rakennetaan 7-kerroksinen asuinkerrostalo.

Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 58 asuntoa, kooltaan 33,0 - 92,0 m². Asuntojen keskipinta-ala on 54,9 m². Osa asunnoista on suunniteltu yhteistyössä tulevien asukkaiden kanssa. Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta. Rakennuksessa on tavanomaista enemmän yhteistiloja, ja suunnittelussa on huomioitu erityisesti iäkkäiden tarpeet.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on yhteis- ja varastotiloja, liiketila sekä tonttia palveleva imujätepieste. Rakennuksen läpi johtaa ajoluiska korttelin yhteiseen autohalliin tontilla 5. Ulkoiluvälinevarasto toimii S1-luokan väestönsuojina 109 henkilölle. Rakennuksessa ei ole lastenvaunuvarastoja, mutta verstaaksi osoitettu tila ja osa B-portaan maantasaaulaa on tarvittaessa muutettavissa lastenvaunuvarastoksi. Irtaimistovarastot on sijoitettu kerroksittain. Toisessa kerroksessa sijaistee vierashuone. Ylimpään kerroksen on sijoitettu yhteistiloja ja 2 talosaunaa.

Rakennus liittyy pihasivultaan korttelin yhteiseen pysäköintihalliin ja sen yläpuoliseen kansipihaan. Porrashuoneista on esteetön käynti kadulle sekä pihakannelle ja yhteys kansipihan alapuoliseen autohalliin. Poistuminen palotilanteessa tapahtuu pihakannelle. Pelastaminen tapahtuu pelastuslaitoksen kalustolla.

Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto. Rakennus varustetaan keskitetyllä jäähdytysjärjestelmällä.

Julkisivut

Julkisivut ovat puhtaaksi muurattua tiiltä. Parvekkeet ovat kadun puolella sisäänvedettyjä. Niissä on pinnakaiteet ja kokorokea lasitus. Pihan puolella parvekkeet ovat ripustettuja, lasikaiteisia ja lasitettuja. Ylimmän kerroksen sisäänvedetyt katu- ja pohjoisjulkisivut ovat puuverhoiltuja. Ylimmän kerroksen terasseja ei lasiteta.

Katto on tasakatto. Vesikatto toteutetaan viherkattona, osa varataan aurinkopaneelien käyttöön.

Tontin käyttö

Tontilla ei ole piha-aluetta lukuun ottamatta katualueen ja rakennuksen väliin jäävää kapeaa tontin osaa, joka rakennetaan yhtenäisen tasoon ympäröivän katualueen kanssa.

Korttelissa, tontilla 5 on yhteispiha pihakannella, jonka alla sijaitsee korttelin tonttien yhteinen paikoituslaitos.

Tontin kierrätyshuone sijaitsee tontilla 4.

Hulevesiä viivytetään viherkatolla. Tontin hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

Autopaikkamitoituksessa hyödynnetään koko korttelissa asemakaavan sallima 10% vähennys autopaikkamäärästä nimeämättömyyden perusteella. Tälle tontille varataan 28 pysäköintioikeutta korttelin yhteisestä pysäköintilaitoksesta. Pysäköintilaitoksessa on yhteensä 4 liikuntaesteisten autopaikkaa (120 autopaikasta). Autopaikoista 1/3 on varustettu sähköauton latauspistein ja loput varauksella.

Asemakaavan mukainen tontin polkupyöräpaikkamäärä on vähintään 134 pp asunnoille sekä lisäksi 4 pp vieraspaikoiksi ja 3 pp liiketilalle. Asukkaiden polkupyöräpaikkoja toteutetaan 90 kpl ensimmäisen kerroksen ulkoiluvälinevarastoon. Varastoon on mahdollista sijoittaa 130 pp, jolloin yhdessä ulkopaikkojen kanssa asemakaavavaatimus täyttyy. Asiasta on toimitettu selvitys. Sisäpaikkojen lisäksi ulos katutasoon toteutetaan 4 pp ja pihakannelle tontille 5 sijoitetaan 8 pp.

Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Palotekninen suunnitelma liitteineen
- Palotekninen lausunto ulkoseinän eristeestä
- Ulkovaipan ääneneristys selvitys
- Energiaselvitys liitteineen, energiatehokkuusluokka B (79 kWhE /m²) (2018); ilmanvuotoluku 1,0
- Kosteudenhallintaselvitys

Lausunnot

Alueryhmä on puoltanut hanketta ja poikkeamia lausunnoissaan 21.12.2021 ja 3.6.2022. Alueryhmän edellyttämät jatkotoimet on huomioitu suunnittelussa.

Rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeus:

4000 m² Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
100 m² li 100: Liiketilän kerrosalaa vähintään (Lisäkerrosala 1)

Lisäkerrosala 1: On rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2: Asukkaiden käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 3: Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle asemakaavassa merkitylle tontille rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 4: Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus:

4000 m² Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asuinkerrosala
101 m² Lisäkerrosala 1
679 m² Lisäkerrosala 2
301 m² Lisäkerrosala 3
99 m² Lisäkerrosala 4
463 m² MRL 115 §:n sallimat ylitykset

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa

	Akustiikkasuunnittelija	Vaativa	
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa	
	LVI-suunnittelija	Vaativa	
	Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Ulpu Aulikki Tiuri, arkkitehti	
	ARK-rakennussuunnittelija	Jukka Rafael Lommi, arkkitehti	
	RAK-rakennesuunnittelija	Lauri Tapani Johannes Pennala, diplomi-insinööri	
	Akustiikkasuunnittelija	Sami Samuli Mäkinen, diplomi-insinööri	
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Juha Henrik Häkkänen, diplomi-insinööri	
	LVI-suunnittelija	Erno Anton Paju, LVI-insinööri	
	Paloturvallisuussuunnittelija	Mika Raimo Antero Toivanen, insinööri	
Kerrosala	5643 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	4000 m ²		
Kokonaisala	5643 m ²		
Tilavuus	19995 m ³		
Paloluokka	P1		
VSS-luokka	S1		
Autopaikat	1: Asuinkerrostalo		
	Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat		28
Poikkeamiset	Poikkeamat asemakaavasta:		
	1.		
	Asemakaavamääräys: " Rakennuksen julkisivujen tulee olla paikallamuurattua poltettua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta ja lasia."		
	Poikkeus: a. Parvekkeiden taustaseinät ja sisennettyjen parvekkeiden taka- ja sivuseinät ovat pinnoitettua betonia. b. Katutasen sisääntulosyvennyksissä julkisivu verhoillaan kullavärisellä alumiinilevyllä. c. Ylimmässä kerroksessa sisäänvedetyt ja samalla kattoterassia reunustavat julkisivun osat on päällystetty puupaneelilla.		
	Perustelu: a. Parvekkeet ovat lasitettuja, joten poikkeava materiaali jää lasin taakse. b. Sisääntulosyvennyksiä katutasossa on korostettu poikkeavalla materiaalilla. c. Puupaneeli luo kosketeltavuutta ja kotoisuutta kattoterassien yhteyteen. Poikkeukset pääasiallisesta julkisivumateriaalista tuovat keveyttä ja vaihtelua rakennuksen ilmeeseen.		
	2.		
	Asemakaava määrittää polkupyöräpaikkojen määräksi asunnoille AK-korttelialueella vähintään 1pp/30 k-m ² , joista 75% on sijoitettava rakennuksiin, piha-tai katutasoon. Asemakaavan asunnoille edellyttämien pyöräpaikkojen määrä tällä tontilla ovat 134 pp joista vähintään 100 pp tulee sijoittaa rakennuksiin.		
	Poikkeus: Pihalla on asunnoille varattu 5pp, joten pyöräpaikkoja tulisi sijoittaa ulkoiluvälinevarastoon 129 pp. Hankkeessa toteutetaan 90pp helppokäyttöistä runkokiinnitteistä pyöräpaikkaa sekä paikat pyörätuolien lataukseen.		
	Perustelu: Polkupyörävarastoon on mahdollista sijoittaa toimivalla tavalla 130 polkupyörää, mikä on osoitettu erillisellä selvityksellä. Tulevista asukkaista puolet on senioreja, joille päällekkäin sijoitetut pyöräpaikat olisivat vaikeammin käytettävissä. Sen sijaan apuvälineille on hyvä osoittaa tilaa. Asuntokunnan mahdollisesti muuttuessa voidaan pyöräpaikkoja lisätä vaihtamalla telineitä toisentyyppeihin. Asuntojen vieraspaikat ja liiketilan asiakaspaikat toteutetaan asemakaavan mukaisesti.		
	Poikkeamat Helsingin rakennusjärjestyksestä:		
	3.		
	Tontin sisäisen rakennusrajan ylittäminen, 7 §: 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 ... Sovelletaan, vaikka kyseessä on tontinrajan ylitys yhteispihatontille.

Poikkeus: Pihan puolen kaksi parvekelinjaa sekä talosaunan parveke sijaitsevat korttelipihatontilla 5. Parvekkeet ulottuvat naapuritontille 1,87 m.

Perustelu: Parvekkeet ovat ripustettuja ulokeparvekkeita. Tontin ja rakennusalan ahtauden takia pihan puolen parvekkeita ei ole mahdollista tehdä rungon sisään. Ahtauteen vaikuttavat tavanomaista runsaammat yhteistilat sekä rakennusrungon ja samalla rakennusalan runkosyvyysmitta. Ylityksestä sovitaan korttelin yhteisjärjestelysopimuksessa.

Poikkeamat säännöksistä:

4.

YM asetus rakennuksen paloturvallisuudesta (848/2017), 31 § ja 33 §: Rakennuksen, jossa ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta on enintään 24 m, tulee olla yleisesti olla kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää tai asuinrakennuksessa 1 uloskäytävä ja varatie.

Poikkeus: Ylimmän 7. kerroksen asunnoista A27 ja A28 toteutetaan poikkeavat poistumisjärjestelyt. Asunnoille ei osoiteta varatietä. Porrashuoneet A ja B osastoidaan näitä 7. kerroksessa yhdistävästä kerrostasokäytävästä, jolloin kerroksen asunnoista mahdollistetaan poistuminen kahteen suuntaan toisistaan riippumattomaan portaaseen. Poistuminen asunnoista porrashuoneeseen B tapahtuu yhteistilojen (toinen palo-osasto) kautta.

Perustelu: Vaikka esitetty ratkaisu poikkeaa asetuksessa esitetystä kahden osastoidun portaan vaihtoehdosta, se mahdollistaa asukkaiden turvallisen omatoimisen poistumisen palotilanteessa. Kattoterassit eivät toimi asuntojen varatienä. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa halutaan käyttää laajalti palonsuojaamatonta puuta (D-s2, d2). Paloasetus kuitenkin edellyttää varatiekäytössä olevilta parvekkeilta / avoterasseilta vähintään pintamateriaaliluokkaa B-s1, d0. Asunnoista on edelleen mahdollista pelastaa asukkaat myös avoterassien kautta pelastuslaitoksen nostokalustolla, mutta niitä ei kuitenkaan osoitettu varatiekäyttöön.

5.

YM asetus rakennuksen paloturvallisuudesta (848/2017), 30 §: "Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria."

Poikkeus: Asuinrakennuksen ja autosuojan väliselle tontin rajalle toteutetaan palomuurien sijaan yksinkertainen osastoiva EI120 seinärakenne.

Perustelu: Ratkaisulla edistetään autosuojan ja asuinkerrostalon tarkoituksen mukaista ja sujuvaa käyttöä. Poikkeaminen palomuurin rakentamisvelvoitteesta edellyttää Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 158 § mukaan rakennusrasitteen perustamista. Tämä huomioidaan kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksessa. Rasite on tarpeellinen eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle.

Lausunnot

Kaupunkimittaushuone (Sijaintilausunto), 14.5.2024, Lausunto
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 24.5.2024, Ei huomautettavaa
Pelastuslaitos, 27.6.2024, Puollettu

Naapurien kuuleminen

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

Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Lausunto 2 kpl Naapurin kuuleminen 1 kpl Rakennusoikeuslaskelma 2 kpl Rasitesopimus 1 kpl Todistus hallintaoikeudesta 2 kpl Valtakirja 1 kpl
Päätös	Myönnetty Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään päätöksessä mainituin määräyksin.
Päätöksen perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia suunnitelmista tai poikkeamisista. Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 § 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
Lupaehto	Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan. Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista. Rakennustyön aikaiset haitat ympäristöön tulee minimoida. Mahdollisten rakennuspaikalla esiintyvien pilaantuneiden maa-ainesten PIMA-puhdistuksessa noudatettavat toimenpiteet tulee varmistaa Helsingin kaupungin maaomaisuuden hallinnan rakentamiskelpoisuustimistä. Sijoitussopimuksen tarve mahdollisille katualueelle johdettaville hulevesille sekä katualueelle sijoittuville rakenteille tulee selvittää Helsingin kaupungin alueidenkäytöstä.

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

Hankkeen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä niiden toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevät asiantuntijat (ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11 § ja kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä ennen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen aloittamista. Asiantuntijoiden tulee valvoa ja varmentaa pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen suunnitelmien sekä asetettujen vaatimusten mukaisuus tarkastusasiakirjan yhteenvetoon.

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

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

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

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täyttyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla rakennuksessa ja pihalla tulee osoittaa riittävässä laajuudessa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennus tai sen osat otetaan käyttöön.

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

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 käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksesta ja piha-alueesta 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
Päätöksiä

Minna Soukka
Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

5.7.2024
8.7.2024
9.7.2024
viimeistään 23.7.2024
24.7.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 24.7.2027 ja saatettava loppuun 24.7.2029 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
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.