

17.12.2020

1

---

<b>Tunnus</b>	28-3271-20-A  LP-091-2020-06046
<b>Hakija</b>	Sato Rakennuttajat OY
<b>Rakennuspaikka</b>	Oulunkylä, 091-028-0009-0007 Jokiniementie 40
<b>Pinta-ala</b>	3734 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12527
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	6300 m <sup>2</sup> Kaavatontista 091-028-9-7 muodostuu tuleva tontti 22 osoitteella Jokiniementie 42 A ja B.
<b>Alueen käyttö</b>	A Asuinkerrostalojen korttelialue.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Huuhtanen Juha Tapio arkkitehti Arkkitehtitoimisto HMV Oy

---

**Rakennustoimenpide** Kahden asuinkerrostalon (0121) rakentaminen.  
Maalämpökaivojen poraaminen.

HEL 2020-013244

Hanke

Tällä luvalla rakennetaan Oulunkylän Runoilijanpuiston viereen kaksi kuusikerroksista asuinkerrostaloa sekä 12 kpl maalämpökaivoa.

Asemakaava perustuu suunnittelukilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jossa kolme L-muotoista kerrostaloa muodostaa melusuojana toimivan rivin korttelin sisäpihalle ja siihen rakennettavalle neljälle kuusikerroksiselle pistetalolle. Kortteliin rakennetaan yhteinen pysäköintitalo erillisellä luvalla.

Naapuritonttien 91289/21 ja 23 hankkeet ovat samanaikaisesti rakennuslupakäsittelyssä. Rakennukset sijaitsevat eri tonteilla ja niistä muodostetaan omia taloyhtiötä. Toteutusorganisaatio on sama kuin tontilla 91289/23. Pysäköintihallin, jätehuollon ja pihan yhteisestä käytöstä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

### Pohjaratkaisut

Rakennukset ovat yksiportaiset. Peruskerroksen porrashuone johtaa 11 asuntoon. Porrashuoneista pääsee hissien kautta esteettömästi pihalle ja tulevan kevyen liikenteen väylälle.

Asuntojen hallintamuoto on vuokra ja kahdessa rakennuksessa on yhteensä 116 asuntoa. Kaikki asunnot on varustettu parvekkeilla tai pihaterasseilla. Huoneistojen keskipinta-ala on 44 htm<sup>2</sup> ja vähintään 3h+k asuntojen osuus asuntopinta-alasta on 63,4%.

Asuntojen varatiet on järjestetty parvekkeiden kautta. Talojen puistonpuoleisten parvekkeiden poistuminen on järjestetty poistumisluukkujen ja -tikkaiden avulla.

Rakennuksen väestönsuojatila 130 m<sup>2</sup> (168 henkilölle) rakennetaan B-rakennuksen kellariin.

### Julkisivut

Asemakaava määrää, että kyseisten rakennusten tulee olla pääosin puuverhottuja. Julkisivuissa on käytetty sekä valkoista tiiltä, että vaaleata puuverhousta. Parvekkeet varustetaan puitteettomin parvekelasein.

### Tontin käyttö ja hulevedet

Korttelin pihat istutettuine leikki- ja oleskelualueineen ovat yhteiskäytössä naapurikiinteistöjen kanssa, kuten sen kautta kulkeva pelastustie. Pihalle pääsee esteettömästi. Tontin jätehuolto järjestetään tontille 18 toteutettavina syväkeräisastioina yhteisjärjestelysopimuksella.

Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon.

### Autopaikat/ polkupyöräpaikat

Asemakaavan edellyttämät rakennusten autopaikat (40 ap) sijoitetaan viereiselle tontille 18 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen käytöstä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

Asemakaavan edellyttämistä 210 pyöräpaikoista 164 on kaavan

mukaisesti sijoitettu rakennuksen sisään ja loput piha-alueelle.

#### Erityisselvitykset

- Asuinkerrostalon ja rivitalon yhteistilat
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Liitoskohtalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Paloturvallisuussuunnitelma
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Runkomelu- ja värinäselvitys
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Rakennusoikeuslaskelma
- Selvitys polkupyöräpaikkojen riittävydestä
- Alustava piha- ja istutussuunnitelma
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- VSS-suunnitelma

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Pääpiirustukset
- Valtakirja
- Esittelymateriaali
- Naapurin kuulemiskirjeet
- Yhteisjärjestelysopimuksen luonnos
- Alueryhmän muistio 3.6.2020

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Tarkistuslaskennassa kerrosala ylittyy 3 k-m<sup>2</sup>. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä eikä siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille.

Muista poikkeamisista hakija ei ole ilmoittanut.

#### Rakennusoikeus

6300 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste- ja vastaavia yhteistiloja.
- Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup>:n porrashuoneen asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrashuone lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu Maaherrantielle tai Veräjänaukiolle.

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Väestönsuoja		151		151
Yhteistilat		538		538
Porrashuoneiden laajennus		66		66
Asuinkerrosalaa		6303		6303
MRL 115 §		706		706
Autopaikat	Vähintään	40		
	Yhteensä	40		
	Rakennetaan	40		

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	130	1	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7924 m <sup>2</sup>
Tilavuus	25360 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	20.08.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

---

## Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- palotekninen suunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- selvitys

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- paikallakäynti
- loppukatselmus
- erityinen palotarkastus

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

Muut lupamääräykset:

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn

suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikön kanssa.

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

Pilaantuneiden maiden poistamisesta tulee laatia loppuraportti. Loppuraportti tulee toimittaa hyväksyttäväksi Helsingin kaupungin ympäristöpalveluihin ja tulee esittää rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen rakennustöiden aloittamista.

Pelastuslaitos huomauttaa, että pelastustien suunnitteluun on kiinnitettävä kohteessa erityishuomiota, jotta kaikille varatieparvekkeille saadaan ulottuma ja pelastustie onnistuu viereisten tonttien läpi käyttöönottoaiheessa. Pelastustiesuunnitelma tulee esittää rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille aloituskokouksen yhteydessä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Lopulliset piha- ja hulevesisuunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdilla.

Tiilensävyistä, saumaväreistä ja julkisivun ilmanvaihtokojeiden värivalinnoista tulee työmaalla tehdä riittävän iso tarkastelumalli ja rakennussuunnittelijan tulee kutsua rakennusvalvonnan lupakäsittelijä paikalle väri- ja mallitarkasteluun ennen lopullista valintaa ja tilausta.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja ja asiantuntijan lausunto liikennemelun ja tärinän aiheuttamasta äänitasosta asunnoissa. Jos asemakaavan ja/ tai asetusten vaatimustason täyttymisestä jää epävarmuutta, tulee mittaukset toistaa käyttöönoton ja sisäänmuuton jälkeen.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön. Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen

käyttöönottoa.

Autopaikkojen, väestönsuojapaikkojen, yhteistilojen ja -pihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava yhteisjärjestelysopimuksin ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

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

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §.

---

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pontus Högström  
arkkitehti  
puh. (09) 310 26488