

2.8.2018

---

Rakennusvalvontapäällikkö on 2.8.2018 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset  
§ 27-28

---

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 7.8.2018, jolloin päätösten katsotaan tulleen  
asianosaisten tietoon.

## RAKENNUSLUPA

<b>Tunnus</b>	10-1796-18-A LP-091-2017-01172
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Albatrossi
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0632-0003 Fregatti Dygdenin kuja 2
<b>Pinta-ala</b>	1255 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12200
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	3800 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
<b>Pääsuunnittelija</b>	Hannunkari Anna Kristiina arkkitehti Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon ja maalämpökaivojen rakentaminen

Rakennetaan ryhmärakennuttamishankkeena 6-8 kerroksinen asuinkerrostalo sekä 4 kpl maalämpökaivoa.

Rakennus liittyy tontille 5 rakennettavaan kansipihan alapuoliseen autohalliin, jolle on haettu erillinen rakennuslupa (10-3076-17-A). Myös samaa kansipihaa rajaavat asuinrakennukset tonteilla 1 (10-2688-17-A), 2 (10-2134-17-A) ja 4 (10-2313-17-A) ovat saaneet rakennusluvan.

### Pohjaratkaisu

Rakennuksissa on kaksi porrashuonetta ja 47 asuntoa. Yhteistilat rakennetaan pääosin maantasokerrokseen. Maantasokerroksessa sijaitsee myös tonttiin kuuluvalla aukiolla avautuva liiketila. Ravintolan tai kuntosalin perustamiselle liiketilaan on haettava rakennuslupa. Saunaosasto ja kerhohuone sijoitetaan B-portaan ylimpään kerrokseen.

Hankkeen tarvitsema S1-luokan väestösuoja 105 henkilölle toteutetaan katutasoon.

Rakennus on esteetön.

#### Julkisivut

Julkisivut ovat pääasiassa paikalla muurattua tiiltä. Parvekkeet la-  
sitetaan.

#### Tontin käyttö

Asukkaiden autopaikat, asemakaavan edellyttämä vähimmäis-  
paikkamäärä 21 kpl (65%), sijaitsevat viereisellä AH-tontilla 10-  
632-5, johon rakennetaan erillisen luvan (10-3076-17-A) nojalla  
pihakannen alainen autohalli.

Pihakannella sijaitsevat asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikki-  
paikat. Tontin polkupyöräpaikat sijaitsevat ulkoiluvälinevarastois-  
sa 100 kpl, ulkona 16 kpl ja yhteispihalla 12 kpl.

Rakennuksen tontille porataan yhteensä 4 kpl maalämpöjärjes-  
telmän lämpökaivoa. Rakennusvalvontaan on toimitettu kaupun-  
kimittauspalvelun antama kaivuluvan johtoselvitys, jonka perus-  
teella poraaminen on merkitylle kaivualueelle mahdollista.

Kortteli liitetään imujätejärjestelmään. Korttelin yhteiset imujäte-  
pisteet sijaitsevat tonteilla 2 ja 4. Korttelin yhteinen kierrätyshuone  
sijaitsee tontilla 1.

#### Toimitetut selvitykset

- rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio (Rakenteellisen  
turvallisuuden alustava riskitasoluokka on alin luokka R1)
- fyysikaalisen toimivuuden alustava riskiarvio (Fysikaalisen toimi-  
vuuden alustava riskitasoluokka on keskimäinen R2)
- liikkumis- ja esteettömyysselvitys
- kosteudenhallintaselvitys
- julkisivun ääneneristävyysselvitys
- perustamistapalausunto
- piha- ja istutussuunnitelma, alustava
- alustavat yhteisjärjestelysopimukset
- pelastuslaitoksen leimaama muistio
- työturvallisuusasiakirja
- väestösuojailmoitus
- selvitys kaivu-, purku- ja rakennusjätteen käsittelystä
- energiaselvitykset liitteineen. Energiatehokkuusluokka on B  
(2018).
- kaivuuluvan johtoselvitys ja karttaote (maalämpökaivot)

#### Lausunnot:

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on lausunnossaan 07.12.2016 (10-  
3011-16-E) puoltanut hanketta tietyin ehdoin, jotka suunnittelussa  
on otettu huomioon.

---

**Postiosoite**

Rakennusvalvontavirasto  
PL 2300  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Käyntiosoite**

Rakennusvalvontavirasto  
Siltasaarekatu 13  
Helsinki 53

**Puhelin**

+(09) 310 2611

**Faksi**

(09) 310 26206

**Internet**

<http://www.rakvv.hel.fi>

**Sähköposti**

[rakennusvalvonta@hel.fi](mailto:rakennusvalvonta@hel.fi)

- Lisäselvitys Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 9.2.2017 ja Hitastyöryhmälle 2.6.2017.
- Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan mukaan liiketilan kerrosalaa vähintään 150 k-m<sup>2</sup>: Liiketilaa rakennetaan 137 k-m<sup>2</sup>.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista välttämättömien varasto- ja teknisten tilojen sovittamisella maantasokerroksessa.

Rakennusalueen rajojen ylitykset:

Rakennusalueen raja ylittyy Sompasaarenlaiturin ja Fregatti Dygdenin kujan kulmassa olevan aukion kaakkoisreunalla 0,6 m.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista asuntojen toimivuuden saavuttamisella ja julkisivuarkkitehtuurilla.

Räystäälinja Sompasaarenlaituri +24.00:

A-portaan iv- konehuone on sijoitettu kadun puolelta sisäänvedettynä vesikaton pihan puoleiseen reunaan ja nousee ehdottomasti noudatettavan räystäälinjan +24.0 yläpuolelle, kuitenkin niin, että rakennuksen rannan puolella varsinainen räystäälinja on sallitussa korossa.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista ilmastointitekniikalla, liiketilan toimivuudella ja poikkeamisen sijainnilla.

Kaikkien asuntojen tulee aueta kadulle tai puistoon lukuun ottamatta yli kahdeksan kerroksisia rakennuksia ja AKS-korttelialuetta:

Kaksi asuntoa avautuvat kaavamääräyksestä poiketen vain korttelin sisäpihalle.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista avarien näkymien säilymisellä, valokulmavaatimuksen täyttymisellä ja asuntotyyppien kysynnällä.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina tontin tarkoituksen mukaisen käytön kannalta ja vähäisinä poikkeuksina asemakaavasta.

Rakennusoikeus 3800 m2 ja liiketilaa vähintään 150 m2

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa  
 - lisäkerrosala 1: porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan edellyttäen, että ylitys lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa  
 - lisäkerrosala 2: asumista palvelevat huolto-, varasto- ja yhteistilat sekä tekniset tilat  
 - lisäkerrosala 3: ulkoseinien 250 mm ylittävät osuudet

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3800		3800
liikerakennusten kerrosalaa		137		137
lisäkerrosalaa 1		327		327
lisäkerrosalaa 2		721		721
lisäkerrosalaa 3		318		318

Autopaikat Rakennetut 21  
 Kiinteistön ulkopuoliset 21  
 Yhteensä 21

Väestönsuojat Luokka Suojatila m2 Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella  
 S1 93 1 Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5302 m<sup>2</sup>  
 Tilavuus 17670 m<sup>3</sup>  
 Paloluokka P1

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
 Lausunto pvm 22.03.2018  
 Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)  
 Lausunto pvm 21.05.2018  
 Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksen mukaisuus)  
Lausunto pvm 17.04.2018  
Lausunnon tulos palautettu

Lausunnon antaja Lausunto Hitas-suunnitelmista  
Lausunto pvm 20.07.2018  
Lausunnon tulos lausunto

---

### Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

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
- Maalämpöjärjestelmän suunnitteluasiakirjat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalveluista ja logistiikkaoperaattori.

Ennen aloituskokousta esitettävä rakennusvalvonnalle vaativien pohjarakenteiden osalta ja ulkopuoliseen kosteusrasitukseen liittyvien riskirakenteiden osalta laaditut suunnittelun ja toteutuksen laadunvarmistusselvitykset.

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 § tai MRL 150 c §).

Aloituskokouksessa tulee esitellä Kuivaketju10 laadunvarmistusmenettelyjen toteutus työmaalla.

Tontti on puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Lämpökaivojen porareivät on porattava paikkoihin (kaivualue), jotka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Kaupunkimittauspalvelulta pyydetään reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reikien peittämistä, jotta niiden täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareikien pituudesta ja porareikien kaltevuudesta esitetään kaupunkimittausosastolle karttatietojen päivittämistä varten.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista tulee tehdä yhteisjärjestelysopimus, joka on liitettävä tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Tontin pysäköintipaikkojen riittävyys tulee selvittää ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - j §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Jyrki Kauhanen  
arkkitehti

---

Liitteet Hakemus  
Naapurin kuuleminen  
Rasitesopimus  
Hankeselostus  
Naapureiden suostumukset

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 07.08.2018, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.



Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoi-  
keus 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
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisunhakuoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan 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: Sörnäistenkatu 1,  
00580 Helsinki  
Vaihde: 310 2611  
Faksinumero: 310 26206  
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi  
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona 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.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 21.08.2018.

#### Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 22.08.2021 ja loppuunsaatettava viimeistään 22.08.2023. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. JOS lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttöönottoaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.

## RAKENNUSLUPA

<b>Tunnus</b>	10-1808-18-A LP-091-2017-07948
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Tyyni
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0633-0002 Aallonhalkoja 5
<b>Pinta-ala</b>	1227 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12200
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	3400 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
<b>Pääsuunnittelija</b>	Lehto Antti Markus arkkitehti Serum arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennetaan 6-8-kerroksinen asuinkerrostalo osana asuinkorttelia 10633.

Suunnitelma pohjautuu ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä ratkaistuun kilpailun palkittuun ehdotukseen.

### Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja 50 asuntoa, lisäksi maantasokerroksessa on yksi liiketila. Ravintolan tai kuntosalin perustamiselle liiketilaan on haettava rakennuslupa. Yhteistilat rakennetaan pääosin 1.-kerrokseen. Yhteinen sauna ja kerhotila sijoittuvat ylimpään kerrokseen. Maantasokerros liittyy kortteliin yhteiseen autohalliin, jolle on haettu erillinen rakennuslupa (10-1294-17-A). Myös korttelin tonttien 1, 3 ja 4 rakennuksille on haettu rakennusluvut (10-1295-17-A), (10-1297-17-A) ja (10-1772-18-A).

Tontti 2 muodostaa tontin 4 kanssa yhden asunto-osakeyhtiön ja asunnot tulevat olemaan omistusasuntoja.

Korttelin 10633 tonttien 2 ja 4 yhteinen väestösuoja 168 henkilölle sijaitsee tontilla 4 1.-kerroksessa.

Rakennus on esteetön.

Julkisivut ovat pääosin tiilipintaisia.

Tontin käyttö

Asukkaiden autopaikat, asemakaavan edellyttämä vähimmäispaikkamäärä 20 kpl (65%), sijaitsevat viereisellä AH-tontilla 10-633-5, johon rakennetaan erillisen luvan (10-1294-17-A) nojalla pihakannen alainen autohalli.

Pihakannella sijaitsevat asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat. Tontin polkupyöräpaikat 117 kpl sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa omalla tontilla ja tontilla 4 sekä ulkona omalla tontilla ja yhteispihalla.

Kortteli liitetään imujätejärjestelmään. Tontteja 2 ja 4 palveleva imujätepiste sijaitsee tontilla 2. Korttelin yhteinen kierrätyshuone sijaitsee tontilla 1

Toimitetut selvitykset

- rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (Rakenteellisen turvallisuuden riskitasoluokka on alin luokka R1)
- rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio (Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskitasoluokka on alin luokka R1)
- paloturvallisuuden riskiarvio (Paloturvallisuuden riskitasoluokka on alin luokka R1)
- palotekninen suunnitelma
- kosteudenhallintaselvitys
- perustamistapalausunto
- julkisivun ääneneristys selvitys
- yhteistilaselvitys
- sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta
- energiaselvitykset liitteineen. Energiatohokkuusluokka on C (2012).
- vesi- ja viemäriiitoskohtalausunto
- alustava pihasuunnitelma

Lisäselvitys

Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 12.9.2017.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

**Kaavamääräys:** Tonttia 1 vasten oleva rakennuksen osa on asemakaavassa 6-kerroksinen.

**Poikkeama:** Tonttia 1 vasten oleva rakennuksen osa on suunnitelmassa 7-kerroksinen.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista kattoterassin rakentamisen mahdollistamisella ja poikkeamisen sijainnilla.

**Kaavamääräys:** Rakennusten julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 1 metrin istutettavalle alueen osalle. Katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet on tehtävä sisäänvedettyinä. Parvekkeet tulee lasittaa.

**Poikkeama:** Osa kadun puolen parvekkeista työntyy ulos julkisivupinnasta. Ulos työntyvät osat eivät ole lasitettuja.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista julkisivujen elävöittämisellä, parvekevyöhykkeen käytön joustavuudella, valoisuudella ja näkymillä. Parvekkeet ovat ulos työntyviä osia lukuun ottamatta lasitettuja.

**Kaavamääräys:** Viereisten tonttien osa-alueiden julkisivujen aukotus ja väriyty tulee erottua toisistaan.

**Poikkeama:** Rakennuksen rannan puoleinen julkisivu ei poikkea tontin 4 julkisivusta aukotukseltaan eikä väriytykseltään.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista koko korttelin julkisivuratkaisuilla.

**Kaavamääräys:** Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattuja.

**Poikkeama:** Vesikaton päältä nousevat julkisivun osat tehdään tiililaattapintaisina.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista vedeneristyksen varmemmalla toteuttamisella ja poikkeamisen sijainnilla.

**Kaavamääräys:** Katualueen ja istutettavan tontin osan rajalle, tontin puolelle, on rakennettava vähintään 40 cm korkea luonnonkivimuuri.

**Poikkeama:** Katualueella rajaavat muurit ovat tiilipintaisia.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista materiaalin laadulla ja sopivuudella korttelin materiaalimaailmaan.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina tontin tarkoituksen mukaisen käytön kannalta ja vähäisinä poikkeuksina asemakaavasta.

Rakennusoikeus 3400 m<sup>2</sup> asumiseen ja 150 m<sup>2</sup> liiketilaa (vähimmäismäärä)

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- lisäkerrosala 1: porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan edellyttäen, että ylitys lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa
- lisäkerrosala 2: asumista palvelevat huolto-, varasto- ja yhteistilat sekä tekniset tilat
- lisäkerrosala 3: kerrosalan ylitys /MRL 115 §

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3398		3398
lisäkerrosalaa 1		212		212
lisäkerrosalaa 2		423		423
lisäkerrosalaa 3		236		236
liiketilaa		164		164

  

Autopaikat	Rakennetut	20		
	Kiinteistön ulkopuoliset	20		
	Yhteensä	20		

  

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	133	1	Kyllä

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4459 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 15200 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 25.07.2018  
Lausunnon tulos lausunto

**Päätös**

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksiin:

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
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalveluista ja logistiikkaoperaattori.

Ennen aloituskokouksen koolle kutsumista tulee:

- rakennusvalvonnalle esittää rakennushankkeeseen ryhtyvän riskianalyysiin perustuva olosuhde- ja kosteudenhallinnan laadun-



varmistusselvitys (MRL 121 a §)

- nimetä rakennushankkeeseen ryhtyvän kosteudenhallintakoordinaattori
- toimittaa rakennusvalvontaan päivitetty perustamistapalausunto
- olla yhteydessä ympäristöpalveluiden edustajaan.

Tontti on puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntää rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 3.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista tulee tehdä yhteisjärjestelysopimus, joka on liitettävä tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Tontin pysäköintipaikkojen riittävyys tulee selvittää ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa päivitetty energiaselvitys.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Jyrki Kauhanen  
arkkitehti

---

Liitteet Hakemus  
Naapurin kuuleminen  
Hankeselostus  
Sitoumus  
Rasitesopimusluonnos

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 07.08.2018, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimus oikeus 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
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisunhakuoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan 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: Sörnäistenkatu 1,  
00580 Helsinki  
Vaihde: 310 2611  
Faksinumero: 310 26206  
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi  
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona 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.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 21.08.2018.

#### Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 22.08.2021 ja loppuunsaatettava viimeistään 22.08.2023. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

## Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. JOS lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisvalvontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

## Käyttöönottoaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.

---

**Postiosoite**

Rakennusvalvontavirasto  
PL 2300  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Käyntiosoite**

Rakennusvalvontavirasto  
Siltasaarekatu 13  
Helsinki 53

**Puhelin**

+(09) 310 2611

**Faksi**

(09) 310 26206

**Internet**

<http://www.rakvv.hel.fi>

**Sähköposti**

[rakennusvalvonta@hel.fi](mailto:rakennusvalvonta@hel.fi)