

Lupayksikön 1 päällikkö on 27.09.2022 tehnyt seuraavan rakennuslupapäätöksen
§ 20

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 30.09.2022, jolloin päätös katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

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

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

RAKENNUSLUPA

Tunnus	49-2085-22-A LP-091-2020-11135
Hakija	Helsingin Asumisoikeus Oy/Helsingin kaupunki Asuntotuotanto Helsingin Asumisoikeuden lukuun
Rakennuspaikka	Laajasalo, 091-049-0080-0016 Gunillantie 4
Kaava	12228
Lainvoimaisuus	2014
Alueen käyttö	Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Pääsuunnittelija	Sarlin Olli Juhani arkkitehti Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy

Rakennustoimenpide Kahden asuinkerrostalon (0121) ja pysäköintilaitoksen 0513) ja 14 maalämpökaivon rakentaminen

Maankäyttöjohtajan myöntämällä poikkeamispäätöksellä HEL 2022-007315 poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavaan merkitystä rakennusoikeuden määrästä ja sijainnista, rakennuksen kerrosluvusta, rakennusalan rajasta, parvekevyöhykkeiden leveydestä sekä autopaikkamäärästä.

Hankkeen kuvaus

Tontista 49080-12 lohkaistulle tontille 49080-16 rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista asuinrakennusta ja avoin, lämmittämätön pysäköintilaitos. Toiseen asuinrakennukseen rakennetaan kellari.

Tontille porataan 14 maalämpökaivoa.

Julkisivut

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on vaalea väribetoni. Rakennusmassojen sisennetyissä osissa on käytetty myös punaruskeaa väribetonia ja parveketaustoissa punaruskeaksi maalattua betonia. Pysäköintilaitoksen julkisivuverhoiluina ovat vaalea metalliritilä ja betoni, joka on kadun puolella punaruskeaa väribetonia ja pihan puolella harmaata uritettua betonia.

Asunnot

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Suunnitelmassa on 66 asuntoa, joiden koko vaihtelee 31,5 - 94,0 m² välillä. Kaikissa asunnoissa on huoneistokohtainen parveke.

Yhteistilat

Yhteistilat on sijoitettu pääosin maantasokerrokseen, joka länsipäässä sijaitsevassa rakennuksessa on rinteeseen osittain (yli 50%) uppoava kellari. Yhteiseen käyttöön osoitettava talosauha ja pienempi kerhotila on sijoitettu ylimpään kerrokseen.

Auto- ja pyöräpaikat

Asuntojen käytössä on 52 autopaikkaa. Ne sijaitsevat pysäköintilaitoksessa, jonka 73 autopaikasta kolme on mitoitettu liikuntaesteisille. Pyöräpysäköinti on mitoitettu asema-kaavan määräysten mukaan.

Piha-alueet

Piha-alueet toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksiin ja varusteineen. Tontin jätekeräys on järjestetty pysäköintilaitoksen päätyyn syväkeräysastioihin, jotka voidaan huoltaa viereiseltä Gunillantieltä. Ajoyhteydet pelastusautolle on osoitettu Gunillantieltä. Puomitikasauton nostopaikat sijoitetaan tontille, tonttia ympäröivälle katualueelle ja osin naapuritontin 49080-14 puolelle.

Rasitteet

Muodostettavien tonttien 49080-15 ja 49080-16 välille sekä tonttien ja naapuritontin 49080-14 Heka Laajasalo Gunillantie 6:n välille syntyvistä yhteisjärjestelyistä tullaan laatimaan rasitesopimus. Sopimuksessa sovitaan leikki- ja oleskelualueiden, kävelyreittien, ajo- ja pelastustiereittien, autopaikkojen, jätekeräyspisteiden, lumenkasaupaikkojen ja hulevesiviemäreiden käytöstä, perustusten ja routasuojausten sijoittamisesta sekä vesihuoltoputkien, johdosten ja valaisinten ylläpidosta.

Väestönsuojat

Luokka S1-luokan väestönsuoja 137 hengelle sijaitsee A-rakennuksen maantasokerroksissa.

Hulevedet

Rakennusten kattovedet ja salaojavedet johdatetaan kaupungin hulevesiviemäriin. Pihalla hulevesiä viivytetään. Piha-alueen pintavedet johdetaan kallistuksin piha-alueen kasvillisuudelle ja suunnitelmassa esitettyihin viherpainanteisiin, joista on ylivuoto

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

kaupungin hulevesiviemäriin.

Lausunnot ja kannanotot
Hanke on ollut alueryhmän (22.9.2020, 9.11.2020 ja 5.4.2022)
käsittelyissä.
Pelastuslaitokselta on saatu lausunto (2.9.2022).

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

Poikkeamiset perusteluineen

Kaikki asemakaavaa koskevat poikkeamiset on käsitelty lainvoi-
maisessa poikkeamispäätöksessä HEL 2022-007315

Rakennusoikeus 2530 k-m² + 2530 k-m²= 5060 k-m² Asemakaavassa
5383 k-m² Poikkeamispäätöksessä

Lisäkerrosala: asumista palvelevia yhteistiloja ja teknisiä tiloja se-
kä porrashuoneen 20 m² ylittävä viihtyisyyttä lisäävä tilat

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5143		5143
lisäkerrosalaa		979		979
Pysäköintilaitos		895		895
MRL 115 §		979		979

Autopaikat	Yhteensä	52
	Rakennetaan	52

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	102.84	2	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7551 m ²
Tilavuus	24650 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	05.03.2021
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	14.12.2021
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	08.08.2022
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

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
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

Postiosoite Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Käyntiosoite Työpajankatu 8 Helsinki 58	Puhelin +(09) 310 2611	Faksi (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi
--	--	----------------------------------	--------------------------------	--

- 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 maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

Viimeistään aloituskokoukseen mennessä hankkeessa tulee olla kiinnitettynä rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori.

Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

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 §).

Maalämpökaivot on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Hankkeeseen ryhtyvän on pyydettävä kaupunkimittauspalveluilta reikien sijaintikatselmus ennen reikien peittämistä. Jos reiät pora-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

taan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Maalämpökaivojen poraamisessa on noudatettava maanomistajan suostumuksessa esittämiä ehtoja.

Nostopaikan sekä muiden vastaavien rakenteiden sijoittumiselle puiston tai kadun puolelle tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Liikenne- ja katusuunnittelulta on varmistettava, että esitetyt pelastusajoreitit ja nostopaikat on huomioitu katusuunnitelmissa ja ovat sen kanssa yhdenmukaiset ja siten toteutuskelpoiset.

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.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäyttöyksiköstä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melumittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnat, jotka osoittavat, että rakennus on toteutettu määräysten mukaisesti. Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviiin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla rakennuksessa ja pihalla tulee osoittaa riittävässä laajuudessa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennukset tai niiden osat otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on autopaikkojen ja muiden rakentamisen edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys varmistettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelas-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

tuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

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 §

sähköisesti allekirjoitettu, 27.09.2022

Päätäjä Lupayksikön 1 päällikön päättämät asiat

Käsittelijä Jyrki Kauhanen
tiimipäällikkö

Liitteet Hakemus
Poikkeamispäätös
Rakennusoikeuslaskelma
Esisopimus rasitteista
Muu selventävä aineisto
Hankesuunnitelma
Lausunto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen 30.09.2022, 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
- 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, oikaisuvaatimus

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

timuksessa 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
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.

Helsingin rakennusvalvontataksan mukainen maksu tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla oikaisuvaatimus on hylätty, on 250 euroa. Maksuvelvollinen on oikaisuvaatimuksen tekijä ja maksu on oikaisuvaatimuskirjelmäkohtainen.

Viimeinen muutoksenhakupäivä on 14.10.2022.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontapalvelut PL 58234 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Työpajankatu 8 Helsinki 58	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 15.10.2025 ja loppuunsaatettava viimeistään 15.10.2027. 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.