

Lupayksikön 1 päällikkö on 09.03.2023 tehnyt seuraavan rakennuslupapäätöksen  
§ 8-9

-----  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.03.2023, 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](mailto:rakennusvalvonta@hel.fi)

## RAKENNUSLUPA

<b>Tunnus</b>	10-0564-23-A LP-091-2022-00483
<b>Hakija</b>	As Oy Helsingin Nihdiranta
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0670-0002 Nihdiranta 2
<b>Pinta-ala</b>	1666 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12576
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	4100 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Siltanen Mikko Kalervo arkkitehti Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen

Kalasadaman Nihtiin Spaaki-kortteliin rakennetaan 12-kerroksinen yksiportainen asuinkerrostalo ja siihen liittyvä yksikerroksinen myymäläosa.

### Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on 38 asuinhuoneistoa, joiden pinta-ala vaihtelee välillä 50,0 - 134,5 m<sup>2</sup>. Ylimmissä kerroksissa osa asunnoista on kaksikerroksisia. Asunnot ovat omistusasuntoja HITAS 1 -ehdoin.

Ensimmäisessä kerroksessa on tilat päivittäistavarakaupalle sekä asukkaiden varastotiloja, teknisiä tiloja ja korttelin imujätepiste. Irtaimistovarasto toimii S1-luokan väestönsuojana 101 hengelle. Pihakansitasolla on pihavarasto, jossa sijaitsee talopesula sekä irtaimistovarastoja. Ylimmän 12. kerroksen katolle rakennetaan asemakaavan mahdollistamana katujulkisivusta sisennetty rakennusmassa, jossa sijaitsee talosauna ja monitoimitila sekä irtaimistovarastoja.

Rakennuksessa on yksi palolta suojattu porrashuone ja parikultetukseen soveltuva hissi. Koko rakennus on sprinklattu. Asunnot,

---

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

yhteistilat ja liiketila sekä näihin johtavat yhteydet on suunniteltu esteettömiksi. Esteetön käynti kansipihalle on porrashuoneen kautta.

#### Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä, katon sisäänvedetyssä rakennusmassassa on metallilevyverhous. Asunnoissa on sisäänvedetyt lasitetut parvekkeet. Vesikatto on terasia ja viherkattoa, ylin kattotaso on aurinkopaneelien käytössä.

#### Tontin käyttö

Korttelin yhteinen piha leikki- ja oleskelualueineen sijaitsee liiketilaosan yläpuolisella pihakannella. Kannelle on porrasyhteys kadulta. Korttelin kierrätyshuone sijaitsee tontilla 1.

Hulevesiä ei viivytetä tontilla. Hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon kautta mereen.

Tonttia palvelemaan ei rakenneta autopaikkoja. Asemakaavassa ei ole asuntoja koskevaa autopaikkavelvoitetta. Asemakaavasta poiketen myöskään liiketilalle ei toteuteta autopaikkaa. Liiketilän huoltoliikenne hoidetaan Nihdintrannan puolelta, jonne on varattu kuormaustila katualueelle.

Asuntojen ja vieraspysäköinnin polkupyöräpaikkoja toteutetaan 118 kpl. Paikoista 86 pp sijaitsee ulkoiluvälinevarastoissa, näistä 2 on kuormapyöräpaikkoja. 32 pp on sijoitettu ulos katutasoon. Tämän lisäksi liiketilän käyttöön rakennetaan 14 polkupyöräpaikkaa.

#### Toimitetut selvitykset

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3 (1-3)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R3 (1-3)
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1 (1-3)
- Paloturvallisuussuunnitelma + palovihko
- Akustisen suunnittelun perusteet: ulkovaippa, piha-alueet ja parvekkeet, rakennuksen äänitekninen toimivuus
- Energiaselvitykset liitteineen, energiatehokkuusluokka asuinkerrostalo A/75 W/(m<sup>2</sup>K), liiketila B/135 W/(m<sup>2</sup>K) (2018): ilmanvuotoluku 1,5

---

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

-Selvitys lämmöneristeiden vaatimuksenmukaisuudesta

Lisäselvitys

Kalatataman alueryhmä on käsitellyt hanketta lausuntokokouksissaan 21.12.2012 ja 10.5.2022. Hanketta ja asemakaavapoikkeamia on puollettu ja suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

HITAS-työryhmä on puoltanut suunnitelmia lausunnossaan 31.8.2022. Asuntopalvelut-yksikön päällikkö on hyväksynyt suunnitelmat 28.11.2022.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta:

#### 1. Rakennusalan rajan ylitys

Poikkeus: 12-kerroksisen rakennusosan rakennusalueen raja ylitetään pihan puolella rakennuksen länsisivulla 3,7 metrin matkalla enintään 2,53 m:llä

Perustelu: Palosuojattu porrashuone ja asuntojen pohjaratkaisut saadaan näin paremmin toimimaan kapearunkoisessa rakennusmassassa. Ulkonemaan sijoitettu hormi mahdollistaa melua tuottavien liiketilan poistoilman päätelaitteiden kuljettamisen asuinrakennuksen katolle, mikä parantaa kansipihan viihtyisyyttä. Lisäksi ulostyöntävä porrashuone tuo vaihtelevuutta sisäpihan julkisivuun ja luo viittauksen alueen teolliseen historiaan.

2. Asemakaavamääräys: "AK-korttelialueella katoille saa rakentaa asukkaiden yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerroksen korkuisiin rakennusosiin, joiden tulee sijaita katujulkisivuista sisennettyinä 45 asteen kulmassa. Katolle sijoitettavien rakennusosien julkisivumateriaalin tulee olla lasia, terästä tai/ja puuta."

Poikkeus: Rakennuksen ulkoseinä ylittää 45 asteen kulman Aaltonhalkojan puolella 17,5 metrin matkalla enintään 0,88 metrillä (15,4 m<sup>2</sup>) sekä hyvin vähäisesti rakennuksen pohjoisnurkassa. Perustelu: Ratkaisulla saadaan sisäänvedetyn rakennusmassan ulkoseinälinjat nousemaan suoraan alapuolisista kerroksista ja

---

**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

samalla suunniteltua katon sauna- ja monikäyttötiloille esteettömät kattoterassit parvekelinjaston päälle.

3. Rakennusoikeuden ylitys. Asemakaavan osoittama rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 3300 m<sup>2</sup>.

Poikkeus: Asuinkerrosala suunnitelmassa on 3324 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ylittyy 24 m<sup>2</sup>:llä (0,73%).

Perustelu: Ylitys johtuu porrashuoneen sijoittamisesta osin rakennusmassan ulkopuolelle. Tällä ratkaisulla parannetaan asuntopohjien toimivuutta kapearunkoisessa rakennusmassassa.

4. Asemakaava edellyttää liiketiloille vähintään 1 ap/ liiketila.

Poikkeus: Liiketilalle ei toteuteta autopaikkaa.

Perustelu: Yksittäistä autopaikkaa ei saada luontevasti sovitettua tontille. Ratkaisu on liikennesuunnittelun osalta katsottu hyväksyttäväksi ja tällä perusteella alueryhmä on puoltanut ratkaisua.

5. Asemakaavamääräys: "Julkisivujen tulee olla paikalla muuratua, poltettua tiiltä sekä lasia."

Poikkeus: Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia.

Perustelu: Parvekkeet ovat syvennyksissä, parvekelasitus jatkaa ikkuna-aukkojen rytmiä ja tiilijulkisivu jatkuu parvekkeiden yli. Näin parvekkeiden taustaseinät eivät korostu kaupunkikuvassa lasituksen takaa. Lisäksi parvekkeiden takaseinillä seinämateriaali on suurelta osalta lasia (korkea ikkuna ja parvekkeen ovi).

Poikkeus: Katolla sijaitsevan rakennusosan julkisivumateriaali on pihan puolella tiili.

Perustelu: Tiili julkisivumateriaalina sopii sisäpihan puolella ullakon osuudella luontevimmin rakennuksen tiiliseen kokonaisarkkitehtuuriin.

6. Asemakaavamääräys: "Katot tulee rakentaa viherkattoina ja terrasseina."

Poikkeus: Ylimmän katolla sijaitsevan rakennusmassan katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja, ja kattoa ei toteuteta viherkattoina.

Perustelu: Kun ylimmälle katolle asennetaan aurinkopaneelit, on teknisesti ja huollettavuuden kannalta perusteltua jättää viherkatto pois. Aurinkopaneelien avulla rakennus saavuttaa asetetut energiatavoitteet. Aurinkopaneelit voidaan myös asentaa matalammal-

---

**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

le, kun katto ei ole toteutettu viherkattona.

Poikkeamat säännöksistä ja määräyksistä:

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

Poikkeus: Tonttien 1 ja 2 väliselle rajalle ei rakenneta palomuuria. Palomuurin sijaan vierekkäisillä tonteilla sijaitsevien rakennusten välille toteutetaan palokuormaryhmien mukaiset palo-osastoinnit.

Perustelu: Pihakansi palvelee molempia rakennuksia. Muodostuva korttelikokonaisuus on kerrosalaltaan kohtuullinen, vaikka sitä tarkasteltaisiin paloteknisesti yhtenä rakennuksena. Palomuurien rakentamatta jättämisestä laaditaan molemmin puolinen rasitesopimus.

Tontin 1 uloskäytävät johtavat tontin 1 pihakannelle ja siitä edelleen tontin 2 puolelle yhteisen pihakannen kautta maantasolle. Poistumisreitit ei voida katkaista palomuurilla. Sen sijaan yhteiseltä pihakannelta osoitetaan osastoivana yläpohjana toteutettavat kulkureitit maanpinnan tasolle. Suunnitelmissa esitetty 2 metrin osastoiva vyöhyke eri korkeisten rakennusmassojen välillä perustuu automaattiseen sammuuslaitteistoon ja RIL 195-1-2018 ohjeeseen Lisäksi tontin 2 puolella pihakannen alla oleva liiketila on sprinklattu.

Rakennusoikeus

3300 m<sup>2</sup>

+ li 800: Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 1:

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto- huolto-, monikäyttö- ja pesulatilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi

Lisäkerrosala 2:

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> porrassaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu kadulle.

---

**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

Lisäkerrosala 3:

Ylimpään kerrokseen on jokaiselle asemakaavassa merkitylle ton-  
tille rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön,  
jotka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan  
lisäksi.

Lisäkerrosala 4:

Liiketilän 800 m<sup>2</sup> ylittävä osuus

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3324		3324
liikerakennusten ker- rosalaa		800		800
kerrosalan ylitys /MRL 115§		605		605
lisäkerrosalaa 1		372		372
lisäkerrosalaa 2		26		26
lisäkerrosalaa 3		153		153
lisäkerrosalaa 4		82		82

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	75.25	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5362 m <sup>2</sup>
Tilavuus	21889 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	14.10.2022
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms.
Lausunto pvm	17.10.2022
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa

---

Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	20.10.2022
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus)
Lausunto pvm	21.10.2022
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Asuntopalvelut-yksikkö (Lausunto Hitas-suunnitelmista)
Lausunto pvm	28.11.2022
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
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus

---

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



- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi ympäristöpalvelujen ympäristönseuranta- ja valvontayksiköstä.

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.

Rakennustyön aikaiset haitat ympäristöön tulee minimoida.

Mahdollisten rakennuspaikalla esiintyvien pilaantuneiden maanainesten 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.

Hyvissä ajoin ennen kuin julkisivuja koskeviin töihin ryhdytään, tulee rakennusvalvonnalle toimittaa detaljisuunnitelmat sisäänvedettyjen parvekkeiden kaiteesta ja parvekelasituksesta ja näiden liittymistä ympäröiviin rakenteisiin. Toimitettujen detaljiirustusten perusteella määritetään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Rakennuksen julkisivuun kiinnitettäville mainoslaitteille tulee hakea toimenpidelupa.

Huoneistojen kerrostaso-ovet on varustettava ovisulkimin.

Hankkeen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä niiden toteutumisen

---

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

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 yhteenvedoon.

Erityismenettelyä koskevat lupamääräykset:

Rakennushanke kuuluu erityismenettelyn piiriin kantavien rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen osalta sekä rakennusfysikaalisen suunnittelun ja toteutuksen osalta.

Erityismenettelynä ennen kantavien rakenteiden laskelmien ja suunnitelmien toimittamista Lupapisteeseen tulee laskelmat ja suunnitelmat olla ulkopuolisen asiantuntijan tarkastamat ja lausunto tarkastuksesta tulee toimittaa Lupapisteeseen. (MRL 150 c §).

Ennen rakennusfysikaalisten suunnitelmien toimittamista Lupapisteeseen tulee suunnitelmien olla ulkopuolisen asiantuntijan tarkastamat ja lausunto tarkastuksesta tulee toimittaa Lupapisteeseen. (MRL 150 c §).

Erityismenettelyn piiriin kuuluvien kriittisten rakenteiden toteutuksen tarkastus tulee toteuttaa asiantuntija tarkastuksena. Suunnitelma toteutuksen asiantuntijatarkastuksesta tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta. (MRL 150 b §).

Erityismenettelyn piiriin kuuluvien kriittisten rakennusfysikaalisten rakenteiden toteutuksen tarkastus tulee toteuttaa asiantuntija tarkastuksena. Suunnitelma toteutuksen asiantuntijatarkastuksesta tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta. (MRL 150 b §)

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

---

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

kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutettavilla ratkaisuilla rakennuksessa ja pihalla tulee osoittaa luotettavien mittauksin ennen kuin rakennus tai sen osa otetaan käyttöön.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa päivitetty energiaselvitys.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,5, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL117j§).

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.

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

sähköisesti allekirjoitettu, 09.03.2023

Päätäjä Lupayksikön 1 päällikön päättämät asiat

Käsittelijä Minna Soukka  
arkkitehti

---

Liitteet	Hakemus	1 kpl
	Valtakirja	3 kpl
	Rakennushankeselvitys	1 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
	Yhteisjärjestelysopimus	1 kpl
	Naapurin kuuleminen	2 kpl
	Vuokrasopimus	1 kpl
	Alueryhmäpöytäkirja	2 kpl
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.03.2023, jolloin sen 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

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 rakennusluvasta 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	<a href="http://www.rakvv.hel.fi">http://www.rakvv.hel.fi</a> <b>Sähköposti</b> 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 28.03.2023.

---

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

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 29.03.2026 ja loppuunsaatettava viimeistään 29.03.2028. 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>	20-0327-23-A LP-091-2022-03473
<b>Hakija</b>	Asunto-osakeyhtiö Helsingin Gibraltar
<b>Rakennuspaikka</b>	Länsisatama, 091-020-0834-0001 Atlantinkatu 6
<b>Pinta-ala</b>	1149 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12608
<b>Lainvoimaisuus</b>	2020
<b>Sallittu kerrosala</b>	5030 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	ALP-1 Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Saarinen Ulla-Maija Tellervo arkkitehti Arkkitehtipalvelu Oy

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Kahdeksankerroksisen, kellarillisen asuinkerrostalon (0121) rakentaminen</p> <p>Jätkäsaaren eteläisessä palvelukorttelissa Atlantinkatuun ja Gibraltarinaukioon rajoittuvalle luoteiselle kulmatontille rakennetaan kahdeksankerroksinen kaksiportainen kellarillinen asuinkerrostalo.</p> <p>Pohjaratkaisu</p> <p>Rakennetaan 70 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joiden keskipinta-ala on 56,7 m<sup>2</sup>. Hanke on Hitas-omistuskohde. Asunnoissa on joko lasitettu parveke tai ranskalainen parveke. Pelastautuminen tapahtuu aukion ja kadun puolella parvekkeiden tai ranskalaisten parvekkeiden kautta pelastuslaitoksen nostokaluustolla ja pihan puolella omatoimisesti parvekeluukkujen kautta. Rakennuksessa on osittainen kellari, jonne sijoittuu S1-luokan väestönsuoja 134 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.</p> <p>Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat liiketilat (2 kpl), talopesula, irtaimisto-, lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarastot sekä tekniset tilat.</p> <p>Sekä kellarista että ensimmäisestä kerroksesta on esteetön yh-</p>
---------------------------	--

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



teys korttelin yhteiseen pihakannen alaiseen pysäköintihalliin. Toiseen kerrokseen pihakannen tasolle sijoittuu asuntojen ohella talosauna vilvoitteluterasseineen. Ilmastointikonehuoneet ovat ullakolla vesikaton tasolla, jossa sijaitsee myös asukkaiden yhteiskäyttöinen kattopuutarha. Harraste- ja kokoontumistilat sijoittuvat pohjoiseen palvelukortteliin tontilla 20833/4 olevaan palvelukorttelien yhteiseen kylätaloon, josta tontin 20834/1 osuus on 65 m<sup>2</sup>. Jätteiden imukeräyspiste sijaitsee korttelin tontilla 4.

#### Julkisivut ja vesikatto

Rakennuksen julkisivut ovat eri sävyisillä punaisilla ja harmailla tiilillä paikallamuurattuja. Pohjoiseen Gibraltarinaukiolle suuntautuva parvekejulkisivua on jäsennöity punatiilenvärisillä keraamisilla sauvoilla.

Ilmastointikonehuoneiden julkisivut ovat sekä tiililaattapintaisia betonielementtejä että paikallamuurattua tiiltä.

Vesikattojen kattomuoto on tasakatto ja ne ovat bitumikermipäällysteisiä lukuun ottamatta kattopuutarhan osuutta, jossa on kestopuuritilällä päällystetty suojabetonilaatta. Osalla vesikattoa on aurinkopaneelikenttä.

#### Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Korttelin rakennuksilla on yhteinen kansipiha leikki- ja oleskelualueineen. Lisäksi pihalla sijaitsee korttelin yhteinen ulkoiluvälinevarasto.

Tontille sijoittuvalle pihan osalle, ulkoiluvälinevarastolle ja maanalaisen pysäköintihallille on myönnetty rakennuslupa (20-1251-21-A).

Hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkoston kautta mereen erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. Meren läheisyydestä johtuen hulevesien viivytysrakenteita ei rakenneta.

#### Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Kaavan edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä on 36 ap. Hankkeessa on hyödynnetty kaavan sallimaa helpotusta yhteiskäyttöautojärjestelmään liityttäessä. Toteutettavat autopaikat 35 kpl sijoitetaan korttelin yhteiseen, pihakannen alla sijaitsevaan pysäköintihalliin. Paikoista kaksi on liikkumisesteisille osoitettuja.

Polkupyöräpaikkoja rakennetaan asemakaavamääräyksen mu-

---

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

kaisesti yhteensä 171 pp. Asuntoja varten rakennettavasta 160 pyöräpaikasta 127 pp sijaitsee ulkoiluvälinevarastoissa ja 32 pp pihakannelle rakennettavassa korttelin yhteisessä ulkoiluvälinevarastossa. Lisäksi ulos pihakannelle sijoitetaan 12 pp asuntoja ja vieraspysäköintiä varten.

#### Esteettömyys

Rakennus kulkureitteineen piha-alueilta ja pysäköintihallista ovat esteettömiä.

#### Yhteisjärjestelyt / rasitteet

Palvelukorttelikonaisuudesta on laadittu yhteisjärjestelysopimus, joka koskee mm. piha-alueita, pysäköintiä, kulkuyhteyksiä, polkupyöräpaikkojen sijoittamista, ulkoiluvälinevarastoja, pelastusteitä ja -paikkoja, kylätaloa, jätteiden putkikeräystä, kierrätys-huonetta, väestösuojia, putkia, kaapeleita, palomuurin rakentamatta jättämistä ja rakenteiden sijoittamista naapureiden tonteille.

#### Ennakkolausunnot

Länsisataman alueryhmä on käsitellyt hanketta poikkeamisineen 24.11.2021. Alueryhmä on lausunnossaan puoltanut hanketta.

Teknillinen työryhmä on käsitellyt hanketta 9.6.2022 ja 29.9.2022 porrashuoneen käytävien enimmäispituuden ylityksen ja toista poistumisporrasta korvaavan varatieratkaisun vuoksi. Teknillinen työryhmä on lausunnossaan todennut, että hanke voi edetä rakennuslupakäsittelyyn (ennakkolausunto 20-2364-22-E). Suunnitelmaa on kehitetty teknillisen työryhmän lausunnon perusteella.

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 3.1.2023. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

#### Poikkeamiset perusteluineen

##### Poikkeukset asemakaavasta:

##### Rakennusoikeus

Asemakaavamääräys: Tontin rakennusoikeus on 5030 k-m<sup>2</sup>.

Poikkeus: Käytetty kerrosala on 5137 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy 107 k-m<sup>2</sup> (2,1 %).

---

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

Perustelu: Korttelin sisäpihalla sijaitsee pysäköintihalli, johon tulee rakenteellisesti liittyä. Lisäksi rakennuksen päädyt ovat kiinni naapuritonttien rakennuksissa ja kadunpuoleiset ulkoseinät asemakaavan vaatimuksen mukaisesti tontin rajoissa. Näistä määräivistä syistä rakennuksen ulkoseinien sijoitus ei ole täysin mahdollista vastaamaan sallittua rakennusoikeutta.

Rakennuksen porrashuoneessa on 2.- 8. kerroksen korkuinen valokuilu, joka tuo väljyyttä ja viihtyisyyttä porrashuoneeseen. Valokuilu on vähäinen aukko, joka on laskettu kerroksittain pääkäyttötarkoituksenmukaiseen kerrosalaan.

#### Julkisivumateriaali

Asemakaavamääräys: Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja tai muuratun pinnan päälle rapattuja.

Poikkeus: Gibraltarinaukion puoleinen parvekejulkisivu on pääosin keraamisista sauvoista koottuja säleikköjä.

Perustelu: Pohjoiseen avautuvan parvekevyöhykkeen taakse sijoittuu asuntoja, joiden ikkunat avautuvat parvekevyöhykkeelle. Osittain valoa läpäisevät näkösuojasäleiköt sallivat parvekkeille luonnonvaloa muurattua julkisivua enemmän. Keraamiset säleiköt eivät poikkea ympäröivästä tiilipinnasta värin tai tekstuurin osalta ja samalla säilytetään rakenteen keveys parvekevyöhykkeellä.

#### Ilmastointikonehuoneen ulkoseinän muoto

Asemakaavamääräys: Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia koko rakennuksen ulkonäköön. Tilan seinistä yhden tulee olla pohjaltaan ympyrän kaaren muotoinen.

Poikkeus: Ilmastointikonehuoneen ulkoseinän sijasta kattopuutarhan pergolarakenne rakennetaan keraamisista sauvoista kaarevana säleikkörakenteena.

Perustelut: Ilmastointikonehuone jatkuu pergolana, jota pohjoisivulla rajaa kaareva säleikköseinä. Kaareva säleikköseinä muodostuu pystysuuntaisista samoista keraamisista sauvoista kuin parvekejulkisivun säleiköt. Säleikköseinän umpinaisuusprosentti on yli 50% ja se muodostaa kauempaa katsottuna julkisivupinnan.

#### Ullakko

Asemakaavamääräys: Ullakon tulee olla julkisivulinjasta selkeästi sisäänvedetty.

Poikkeus: Ullakolla sijaitsevan ilmastointikonehuoneen ulkoseinät ovat sisäpihan puolella samassa linjassa rakennuksen julkisivujen kanssa eivätkä siltä osin täytä kaavamääräystä ja Ympäristöministeriön ympäristöoppaan 72 tulkintaohjeen mukaista ullakon määrit-

---

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

mää.

Perustelu: Ullakon sijoittuminen kiinni pihajulkisivuun mahdollistaa sen, että ullakko on sisäänvedetty Gibraltarinaukion ja Atlantinkadun puoleisista julkisivulinjoista sekä mahdollistaa katon hyödyntämisen kattopuutarhana ja aurinkokeräimien sijoituspaikkana asemakaavaa noudattaen.

Ullakkokerros sijoittuu korttelin pohjoispuolelle, jolloin se ei varjosta korttelipihaa tai vaikuta naapureiden etuun. Ullakon sisäpihan puoleiset julkisivut toteutetaan kaupunkikuvallisesti ja teknisesti laadukkaasti paikalla muuratusta tiilestä yhdenmukaisesti sisäpihan julkisivujen kanssa.

Tontin rajan ylitys

Poikkeus: Eteläpäädyn ulkoseinän lämmöneriste ja julkisivuverhous ulottuvat naapurintontin 3 puolelle. Perustelu: Tontin 3 rakennus on tonttien rajalla matalampi kuin tontin 1 rakennus. Tontin 1 kantava seinälinja jatkuu samassa linjassa myös naapurin vesikaton yläpuolella. Tämän vuoksi rakennuksen eteläpääty on tarpeen pysyvästi eristää vesikaton yläpuolisella osalla tontin 3 puolella.

Lisäksi tonttien 1 ja 3 rakennusten lämpimien tilojen vastaiset rajaseinät on sovittu rakennettavaksi eristämättöminä tonttien rajalla. Rakentamisen mahdollisen vaiheittaisuuden vuoksi varaudutaan siihen, että ensiksi valmistuvan rakennuksen tulee väliaikaisesti eristää ulkoseinä naapurintontin puolella, kunnes naapurirakennus on rakennettu.

Järjestelyistä on sovittu tonttien kesken yhteisjärjestelysopimuksessa.

Poikkeus paloturvallisuusasetuksesta YMA 848/2017:

Palomuurin rakentamatta jättäminen

Määräys YMA 848/2017 30 §: Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria.

Poikkeus: Rakennus rakennetaan kiinni naapurintonttien 2 ja 3 rakennuksiin. Rakennusten välille ei rakenneta palomuuria tonttien rajalla.

Perustelu: Palomuurit korvataan palokuormaryhmien mukaisella palo-osastoinnilla. Kaikki rakennukset ovat P1-paloluokkaa ja kerrostalot jaettu pieniin, asutokohtaisiin palo-osastoihin. Autosuoja on varustettu paloilmioittimella. P1-luokan kantavat rakenteet mitoitetaan tilojen palokuormille siten, etteivät kantavat rakenteet oletettavasti sorru palonkestävyysaikana. Palomuurirakennetta

---

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

vastaava paloturvallisuustaso saavutetaan osastointiratkaisulla. Palomuurin rakentamatta jättämisestä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

Rakennusoikeus

5800<-m-230 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Luku <-m-230 osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Lisäkerrosala 1

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat asuntojen ulkopuoliset varasto-, huolto-, pesu-, kuivaus-, sauna-, vapaa-ajan-, koontumis- ja harrastetilat kuten kylätalo, sekä tekniset tilat kuten iv-konehuoneet ja jäte- ja kierrätyskoneet sekä jätteen putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet saa rakentaa kerrosalan lisäksi ja asemakaava-alueen tonttien yhteisiksi.

Lisäkerrosala 2

Sisääntulokerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävän tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4907		4907
kerrosalan ylitys /MRL 115§		302		302
lisäkerrosalaa 1		433		433
lisäkerrosalaa 2		40		40
liiketilaa		230		230

Autopaikat

Yhteensä	35
Rakennetaan	35

Väestönsuojat

Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
S1	108.5	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6316 m <sup>2</sup>
Tilavuus	20874 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

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

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	09.01.2023
Lausunnon tulos	ehdollinen
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	31.05.2022
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	21.06.2022
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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä seuraavien katselmusten toimittamista:

- mallitarkastus
- Kaupunkimittaukselta:
- maastoonmerkintä
  - sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus

**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

- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

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.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista hakijan on otettava yhteyttä Jätkäsaaren logistiikkaoperaattoriin, kaupungin geotekniseen palveluun, kaupungin ympäristöpalveluun ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Osakeyhtiöön.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava myös Jätkäsaaren logistiikkaoperaattorin edustaja. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen jalankulku ja pyöräily on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden (kiinteistöjen sekä yleisten alueiden) rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

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.

Atlantinkadun raitiovaunuliikenteen vuoksi rakennuksen perustuksiin on tehtävä runkomelun vaimennusrakenteita, joiden toteutuk-

---

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

sen suunnitelmien mukaisuudesta on tehtävä MRL 150 b §:n mukainen asiantuntijatarkastus.

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

Mikäli työmaavaiheessa käy ilmi, että viereisen tontin rakentaminen viivästyy oleellisesti, tulee toimittaa suunnitelma rakennuksen päädyn tilapäisestä julkisivusta.

Hyvissä ajoin ennen julkisivumuuraustarvikkeiden tilaamista ja muurauksen toteuttamista on työmaalla pidettävä muurausmallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvontapalvelun arkkitehdin lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustaja. Muurausmallit tehdään käytettävillä (4 kpl) tiilityypeillä oikean värisine ja tyyppisine saumauksineen vähintään 1 x 1 m kokoisena muurauksena. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

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.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toteutettava asemakaavan edellyttämät autopaikat (35 ap). Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä selvitys ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa Atlantinkadulle ja Gibraltarinaukiolle sijoitettujen pelastusajoneuvojen nostopaikkojen toimivuus. Tarvittaessa katusuunnitelmaa ja kadun toteutusta tulee muuttaa niin, että pelastusajoneuvon pääsy nostopaikoille varmistetaan ja varateiltä pelastaminen toteutuu pääpiirustusten ja paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matka-

---

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



viestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rasitteen kaltaiset ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset järjestelyt oltava vahvistettuina rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Asuntoja ei saa käyttää 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.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 150 b §, 153 § ja 175 §.

sähköisesti allekirjoitettu, 09.03.2023

Päätätjä Lupayksikön 1 päällikön päättämät asiat

Käsittelijä Juha Sundqvist  
arkkitehti

---

Liitteet	Hakemus	1 kpl
	Valtakirja	2 kpl
	Rakennushankeselvitys	1 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
	Rasitesopimus	1 kpl
	Yhteisjärjestelysopimus	2 kpl
	Naapurin kuuleminen	1 kpl
	Teknillisen työryhmän lausunto	1 kpl
	Lausunto	4 kpl

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.03.2023, 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 rakennusluvasta 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	<a href="http://www.rakvv.hel.fi">http://www.rakvv.hel.fi</a> <b>Sähköposti</b> 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  
Vaihe: 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 28.03.2023.

---

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

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 29.03.2026 ja loppuunsaatettava viimeistään 29.03.2028. 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.