

30.12.2021

---

Lupayksikön 1 viranhaltijat ovat 30.12.2021 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset  
§ 740

---

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 4.1.2022, jolloin päätösten katsotaan tulleen  
asianosaisten tietoon.

## RAKENNUSLUPA

**Tunnus** 41-3205-21-A  
LP-091-2021-04250

**Hakija** Asunto Oy Helsingin Jakomäenpolku 8

**Rakennuspaikka** Suurmetsä, 091-041-0216-0006

Jakomäenpolku 8

**Pinta-ala** 5338 m<sup>2</sup>

**Kaava** 12495

**Lainvoimaisuus** 2018

**Sallittu kerrosala** 4000 m<sup>2</sup>

**Alueen käyttö** Asuinrakennusten korttelialue (A)

Leikki- ja ulko-oleskelualueeksi varattu likimääräinen alueen osa. Tontteja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa. (le)

Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autosuojia kerrosalan estämättä. Alueelle saa rakentaa myös varastotiloja sekä jätehuollon ja teknisen huollon tiloja. (a)

**Pääsuunnittelija** Vihma Juha Petteri  
arkkitehti  
Sweco Architects Oy

**Rakennustoimenpide** Kolmen (3 kpl) asuinkerrostalon (0121) ja yhden talousrakennuksen (1911) rakentaminen.

Rakennetaan 3-, 4- ja 5-kerroksiset yksiportaiset asuinkerrostalot ja kylmä yksikerroksinen ulkoiluvälinevarasto sekä pysäköintialue ja pihajärjestelyt. Suunnittelu perustuu Jakomäen Sydän - allianssin järjestämän arkkitehtuurikilpailun tuloksiin. Kilpailuehdotuksesta säilyneitä elementtejä ovat massoittelemisen läpihengittävyys ja näkymien jatkuminen Jakomäenpolulta Kankarepuistoon, rakennusten symmetrinen sijoittelu tontilla ja neliömäinen pohjamuoto, pitkät parvekejulkisivut rakennuksen kahdella puolella, eriväristen tiilten käyttö julkisivuissa sekä kapeat ja korkeat ikkunat muualla kuin parvekkeiden kohdalla.

Kaikki yhteistilat sijoittuvat rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Tontilla on 40 autopaikkaa, joista yksi on mitoitettu liikuntaesteiseen pysäköintiin. Kaksi autopaikkaa varustetaan 22kW (mode 3) latauspisteellä. Loput varustetaan 3,6kW Schuko (mode 2) latauspisteellä/ autolämmityspisteellä, joihin on myöhemmin mahdollisuus vaihtaa mode 3 -latauspiste.

Polkupyöräpaikkoja on 138 kpl, joista säänsuojassa toteutetaan 103 pp ja ulkona 36 pp. Ulkopaikat sijoitetaan yhteistilojen läheisyyteen parvekelinjojen alle. Ulkoiluvälinevarasto on mitoitettu polkupyörien säilytyspaikkojen kappalemäärää koskevan asema-kaavamääräyksen mukaan.

Hanke sijaitsee pohjavesialueella, joten jätepieste toteutetaan maanpäällisinä säiliöinä, hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan kaupungin hulevesiviemäriin kaavamääräysten ja liitoskohtalausunnon mukaisesti. Pysäköinti- ja liikennealueiden vedet viivytetään suljetussa järjestelmässä, puhtaat viivytetään osittain imeytymisen mahdollistavassa järjestelmässä.

**Erityselvitykset:**

- Sijaintilausunto
- Vesi- ja viemäriiliitoslausunto ja -kartta
- LVI-suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton perusteet -asiakirja
- Hulevesisuunnitelma
- Pohjaveden hallintasuunnitelma
- Energiaselvitys ja -todistukset, ilmanvuotoluku (1,0) talo A, B ja C
  - talo A: B-luokka, E-luku 90
  - talo B: B-luokka, E-luku 88
  - talo C: B-luokka, E-luku 86
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Perustamistapalausunto liitteineen
- Pintavaaitus ja puustokartoitus
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma 2 kpl
- Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Akustisen suunnittelun perusteet
- Väestönsuojasuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirja
- Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä
- Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta, kolme eri kokousta (3 kpl)
- Todistus hallintaoikeudesta - tontinvarauspäätös, pöytäkirjanote
- päätös lyhytaikaisen vuokrasopimuksen ja rasitesopimuksen hyväksymisestä
- KKT:n lausunto 12.4.2021
- Alueryhmän kokousmuistio 22.4.2021
- Ennakkoneuvottelumuistiot rakennusvalvonnan kanssa 3.3.2021, 4.5.2021 ja 12.5.2021
- Rakennushankeselvitys
- Rakennusoikeuslaskelma 4 kpl
- Rasitesopimuksen luonnos
- Naapureiden kuuleminen 3 kpl
- Neuvottelumuistion pelastuslaitoksen kanssa

#### Lisäselvitys

Hanke on käsitelty kaupunkikuvatoimikunnassa 12.04.2021 ja sitä on puollettu ehdollisena. Yhteistilojen määrää on edellytetty suurennettavaksi Topten-ohjeen mukaiseksi, mikä on jatkosuunnitelmissa toteutunut.

Hanketta on käsitelty alueryhmässä 22.4.2021. Lausunnossa on käsitelty poikkeamiset ja todettu samat kehityskohdat kuin kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa.

Julkisivuihin esitettyjä parannusehdotuksia on noudatettu soveltuvin osin ja muokatut julkisivut on käsitelty suunnittelijan, rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteispalaverissa 12.5.2021 ja tällöin on julkisivujen ilmeen todettu muokatun keveämpään ja valoisampaan suuntaan.

#### Kuuleminen

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

#### Poikkeamiset perusteluineen

Rakennukset ylittävät osin tontin sisäisiä rakennusalueiden rajoja. Ylitykset rakennuksittain:

- Rak 1, Talo A ylittää rakennusrajan rakennuksen massan ja

parvekelinjan osalta yhteensä 2,765 metriä luoteeseen ja 28,5 senttimetriä massan osalta lounaaseen.

- Rak 2, Talo B ylittää rakennusrajan parvekelinjan osalta koilliseen 83,5 senttimetriä ja 29,5 senttimetriä massan osalta lounaaseen.

- Rak 4, UVV on asemakaavan sallimana rakennusrajojen ulkopuolella.

Hakija perustelee poikkeamia sillä, että näin on toisaalta pysäköinnille saatu järjestettyä riittävästi tilaa ja toisaalta rakennusten keskinäinen symmetrinen sijoittelu säilyy. Ulkoiluvälinevaraston sijoittamista hakija perustelee pihapiirin suojaamisella naapuritontin autojen valoilta ja suorilta näkymltä.

Pihaa rajaavan varastorakennuksen julkisivumateriaali, puu, poikkeaa asemakaavan vaatimasta: tiili, tiililaatta tai betoni. Hakija perustelee valintaa sillä, että valittu materiaali liittyy yhtenäisesti naapuritontilla välittömässä läheisyydessä sijaitsevan julkisen palvelurakennuksen jätekatoksen materiaaliin ja ilmeeseen.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa.

Poikkeamia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

#### Rakennusoikeus

asuinkerrosalaa 4000 m<sup>2</sup>

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään yksi talopesula, joka voidaan rakentaa alueellisena. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-, huolto- ja vapaa-ajan tilat, pesulat ja tekniset tilat sekä AKS-korttelialueella myös palvelutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä. (lisäkerrosala 1)

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Lisäkerrosala 1		568		568
Asuinkerrosala		3995		3995
MRL 115 §		323		323

Autopaikat	Yhteensä	40		
	Rakennetaan	40		
Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	80	1	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	4892 m <sup>2</sup>
Tilavuus	14727 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta  
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	16.07.2021
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:

- Detaljisuunnitelmat
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- opastesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että työmaa on toimivan koulun ja liikuntahallin läheisyydessä. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

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.

Työmaalla ja rakentamisessa on noudatettava rakennusvalvonnan hyväksymiä ohjetta:

- Pohjavesialue - Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta.
- Työmaavesiohje
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje

Mikäli perustamistöiden yhteydessä havaitaan pilaantuneita maa-aineksia tai rakennusjätteitä, on otettava yhteyttä Helsingin ympäristönsuojeluyksikköön ja noudatettava heidän ohjeita.

Rakentamisen yhteydessä ennen asuntojen käyttöönottoa on varmistettava esimerkiksi ääneneristysmittauksin talopesulan ja asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyuden toteutuminen ( $R'w > 55$  dB ja  $L'n, w < 53$  dB).

Detalji- ja värisuunnitelmat (tiililaattojen värit saumoineen, ladonnat ja betonipinnat värimalleineen sekä pellitysten, kaiteiden ja keraamisten osien liittymät ja värit) sekä ulkovalaistussuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelun lupayksikön edustajalle. Ennen työn toteuttamista on pidettävä elementtimallien väri- ja mallitarkastus, jossa paikalla on pääsuunnittelija, rakennus-suunnittelija ja hakijan edustajat sekä kutsuttuna rakennusvalvonnan lupayksikön edustaja. Mallit on sijoitettava helposti tarkasteltavissa olevaan paikkaan. Tarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Työmaan edetessä on järjestettävä tarpeellisia tarkastuksia, joissa tarkistetaan julkisivujen edellä lueteltujen yksityiskohtien toteutusta ja väritystä ja paikalle kutsutaan edellä mainitut tahot.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.

Lämpöhäviöiden taseuslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua (1.0), jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ja toimitettava Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Pelastuslaitokselta on tilattava erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja on esitettävä käyttöönottotarkastuksessa.

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



Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätösote lähetetään tiedoksi HSY:lle.

**Päätöksen perustelut** Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.  
Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

**Sovelletut oikeusohjeet** Maankäyttö- ja rakennuslaki Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 121 §, 125 §, 133 §, 134 a §, 135 §, 141 §, 150 a § ja 175 §

sähköisesti allekirjoitettu, 30.12.2021

**Päätäjä** Lupayksikön 1 viranhaltijoiden päättämät asiat

**Käsittelijä** Anne Vähätalo  
arkkitehti

**Liitteet** Hakemus  
Valtakirja  
Naapurin kuuleminen  
Rakennusoikeuslaskelma  
Haitta-aineselvitys  
Rasitesopimus  
Hankesuunnitelma  
Lausunto

**Päätöksen antaminen** Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 04.01.2022, 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
- 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, oikaisuvaat-

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 18.01.2022.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 19.01.2025 ja loppuunsaatettava viimeistään 19.01.2027. 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.

#### Käyttönottaminen

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