

17.7.2018

---

Lupayksikön viranhaltijat ovat 17.7.2018 tehneet seuraavat rakennuslupapäätökset  
§ 443

---

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 20.7.2018, jolloin päätösten katsotaan tulleen  
asianosaisten tietoon.

## RAKENNUSLUPA

<b>Tunnus</b>	10-1772-18-A LP-091-2017-07949
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Tyyni
<b>Rakennuspaikka</b>	Sörnäinen, 091-010-0633-0004 Kaljaasi Auroran kuja 1
<b>Pinta-ala</b>	899 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12200
<b>Lainvoimaisuus</b>	2014
<b>Sallittu kerrosala</b>	2750 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-kerroksinen asuinkerrostalo osana asuinkorttelia 10633.

Suunnitelma pohjautuu ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä ratkaistuun kilpailun palkittuun ehdotukseen.

### Pohjaratkaisu

Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja 39 asuntoa, lisäksi maantasokerroksessa on 2 liiketilaa. Yhteistilat rakennetaan pääosin 1.-kerrokseen. Yhteinen sauna sijoittuu ylimpään kerrokseen. Maantasokerros liittyy kortteliin yhteiseen autohalliin, jolle on haettu erillinen rakennuslupa (10-1294-17-A). Myös korttelin tonttien 1 ja 3 rakennuksille on haettu rakennusluvut (10-1295-17-A) ja (10-1297-17-A).

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

Rakennus on esteetön.

Julkisivut ovat pääosin tiilipintaisia. Sisäänvedetyt parvekkeet lajitetaan.

#### Tontin käyttö

Asukkaiden autopaikat, asemakaavan edellyttämä vähimmäispaikkamäärä 17 kpl (65%), sijaitsevat viereisellä AH-tontilla 10-633-5, johon rakennetaan erillisen luvan (10-1294-17-A) nojalla pihakannen alainen autohalli. Tontin pysäköintipaikkojen riittävyys selvitetään ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä.

Pihakannella sijaitsevat asukkaiden ulko-oleskelualueet ja leikkipaikat. Tontin polkupyöräpaikat 95 kpl sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa alimmassa kerroksessa 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 ääneneristysselvitys
- yhteistilaselvitys
- sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta
- energiaselvitykset liitteineen. Energiatehokkuusluokka on C (2012).
- vesi- ja viemäriiliitoskohtalausunto
- alustava pihasuunnitelma

Lisäselvitys Hanke on esitelty Kalasataman alueryhmälle 12.9.2017.

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille hakemuksen vireille tulosta. Naapurina Helsingin kaupunki muistuttaa yhteisjärjestely- ja rasitesopimusten laatimisen tarpeellisuudesta. Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

#### Poikkeamiset perusteluineen

<b>Postiosoite</b> Rakennusvalvontapalvelut PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	<b>Käyntiosoite</b> Rakennusvalvontapalvelut Siltasaarencatu 13 Helsinki 53	<b>Puhelin</b> +(09) 310 2611	<b>Faksi</b> (09) 310 26206	<b>Internet</b> <a href="http://www.rakvv.hel.fi">http://www.rakvv.hel.fi</a> <b>Sähköposti</b> rakennusvalvonta@hel.fi
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

**Poikkeama:** Vesikaton päältä nouseva länteen suuntautuva julkisivun osa tehdään tiililaattapintaisena.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista vedeneristyksen varmemmalla toteuttamisella ja poikkeamisen sijainnilla.

**Kaavamääräys:** Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja yhteistila sekä parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön.

**Poikkeama:** Ylimpään kerrokseen on sijoitettu vain sauna ja parveke. Tonteilla 2 ja 4 on yhteinen yhteistila 8-kerroksisen rakennuksen ylimmässä kerroksessa tontilla 2.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista tonttien 2 ja 4 muodostettavan yhtiön yhteistilojen järjestelyillä ja tilojen monikäyttöisyydellä.

**Kaavamääräys:** Tontille 4 on osoitettu kerrosalaa asunnoille 2750 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloille 150 k-m<sup>2</sup>. Tontille 2 on osoitettu kerrosalaa asunnoille 3400 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloille 150 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä asunnoille on kerrosalaa 6150 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloille 300 k-m<sup>2</sup>.

**Poikkeama:** Tontin 4 asuinkerrosala on 2754 k-m<sup>2</sup> (ylitys 4 k-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen kerrosala 145 k-m<sup>2</sup> (alitus 5 k-m<sup>2</sup>). Tontin 2 asuinkerrosala on 3398 k-m<sup>2</sup> (alitus 2 k-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen kerrosala 164 k-m<sup>2</sup> (ylitys 14 k-m<sup>2</sup>).

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista käsittelemällä tontteja 2 ja 4 yhtenä kokonaisuutena ja poikkeamisen vähäisyydellä.

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

**Poikkeama:** Rakennuksen rannan puoleinen julkisivu ei poikkea tontin 2 julkisivusta aukotukseltaan eikä väriytykseltään.

Hankkeeseen ryhtyvä perustelee poikkeamista koko korttelin julkisivuratkaisuilla.

**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, valoi-

suudella ja näkymillä.

Kaavamääräys: Katualueen ja istutettavan tontin osan rajalle, tontin puolelle, on rakennettava vähintään 40 cm korkea luonnonkivi-muuri.

Poikkeama: Katualueita 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 2750 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
pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosalaa		2899		2899
lisäkerrosalaa 1		172		172
lisäkerrosalaa 2		197		197
lisäkerrosalaa 3		323		323

Autopaikat Yhteensä 17  
Rakennetaan 17

Väestönsuojat Luokka Suojatila m<sup>2</sup> Suojat lkm Kiinteistön ulkopuolella  
S1 133 1 Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 3646 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 12159 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P1

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 16.01.2018  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)  
Lausunto pvm 23.02.2018  
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)  
Lausunto pvm 13.04.2018  
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
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä
- 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 laadunvarmistus selvitys (MRL 121 a §)
- nimetä rakennushankkeeseen ryhtyvän kosteudenhallintakoordinaattori
- olla yhteydessä ympäristöpalveluiden edustajaan.

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 3.2, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontavirastolle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edel-

lyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

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 §

Päätäjänä Jyrki Kauhanen  
arkkitehti

Liitteet Hakemus  
Valtakirja  
Rakennusoikeuslaskelma  
Hankesuunnitelma  
Esisopimus rasitteista

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.07.2018, 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, oikaisuvaatimus 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 oikaisuvaati-

muksen 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 03.08.2018.

#### Luvan voimassaoloaika

Rakennustyö on aloitettava viimeistään 04.08.2021 ja loppuunsaatettava viimeistään 04.08.2023. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

#### Rakennustyön aloittaminen

---

<b>Postiosoite</b> Rakennusvalvontapalvelut PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	<b>Käyntiosoite</b> Rakennusvalvontapalvelut Siltasaarenkatu 13 Helsinki 53	<b>Puhelin</b> +(09) 310 2611	<b>Faksi</b> (09) 310 26206	<b>Internet</b> <a href="http://www.rakvv.hel.fi">http://www.rakvv.hel.fi</a> <b>Sähköposti</b> rakennusvalvonta@hel.fi
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.