

---

<b>Tunnus</b>	43-2433-19-A LP-091-2018-07771
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1
<b>Rakennuspaikka</b>	Herttoniemi, 091-043-0054-0004 Työnjohtajankatu 5
<b>Pinta-ala</b>	1013 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12481
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	4200 m <sup>2</sup> Kaavatontti 43054(4) muodostuu 43054/1
<b>Alueen käyttö</b>	AK: Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Vuori Tuukka arkkitehti Playa Arkkitehdit Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	8-kerroksisen asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentaminen  HEL 2019-010343  Asemakaava on tullut voimaan 8.7.2019.  Rakennetaan kahdeksankerroksinen kaksiportainen kerrostalo, jossa on asuinhuoneistojen lisäksi turvakoti.  Turvakodin huoneistoala on yhteensä 1017,5 m <sup>2</sup> . Turvakodin sisäänkäynti on C-porras pihan puolella, jonka yhteydessä on turvakodin oma suojattu ulkoilupiha.  Rakennuksessa on 44 kpl asuntoja. Asuntojen keskipinta-ala on 54,5 m <sup>2</sup> .  Rakennuksen autopaikat ja osa varastotiloista sijaitsevat asemakaavan mukaisesti korttelin LPA-tontilla, johon rakennetaan koko korttelialueen yhteinen pysäköintitalo.  Rakennustoimenpiteet ja liittyminen korttelin järjestelyihin on esitetty tarkemmin hankeselostuksessa ja koko korttelin kattavassa piha-alueen suunnitelmassa.  Erityisselvitykset: - Perustamistapalausunto
---------------------------	--

- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
- Väestönsuoja 112 henkilölle
- Energiaselvitys ja -todistus
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirja
- Yhteisjärjestelysopimusluonnos
- Naapurin kuuleminen
- Hankeselostus
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Asuinkerrostalon pinta-alataulukko
- Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
- Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
- Ulkoväriyessuunnitelma

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisen poikkeamisen johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisesta.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Tontin 4 asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen kuuluva kerrosala on 4200 m<sup>2</sup>. Käytetty rakennusoikeus on 4223 m<sup>2</sup>, eli ylitystä on 0,5%. Perusteluna on asumisviihtyvyyden lisääminen. Ylitystä voidaan pitää rakennushankkeen laajuus huomioiden vähäisenä ja riittävästi perusteltuna.

#### Rakennusoikeus

4200 m<sup>2</sup>.

Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja, teknisiä tiloja, portaiden valoaukkoja sekä pysäköintitiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Katutason kerroksessa porrashuoneeseen saa rakentaa 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4223		4223
lisäkerrosalaa		411		411

07.11.2019

3

	porrashuone 20 m2:n ylitys MRL 115 §	56  314	56  314
Hankkeen laajuus			
Kokonaisala	5004 m <sup>2</sup>		
Tilavuus	16100 m <sup>3</sup>		
Lausunnot			
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto		
Lausunto pvm	22.08.2019		
Lausunnon tulos	lausunto		
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Kaupunki naapurina)		
Lausunto pvm	12.09.2019		
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa		
Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO		
Lausunto pvm	26.08.2019		
Lausunnon tulos	lausunto		
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.		
	Poikkeaminen asemakaavasta (kerrosalan ylitys) on vähäinen ja perusteltu.		
	Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.		

## Lupamääräykset

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
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

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

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

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 §).

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

Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai selvitys väliaikaisista järjestelyistä on toimitettava rakennusvalvontaan ennen erityissuunnitelmien toimittamista.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja asuntojen äänitasosta.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille. Suunnitelmassa tulee esittää tämän hankkeen yhteydessä toteutettavat tontin ja korttelin yhteiset pihajärjestelyt. Lisäksi suunnitelmissa tulee esittää tontin pihajärjestelyiden yhteensovitus korttelin ja katualuiden kanssa mm. materiaalien osalta. Yhteiskäyttöisen piha-alueen tontilla (AK, ah-pih) mahdollisesti tehtäville luvanvaraisille rakennustoimenpiteille on haettava erillinen lupa.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on erikseen haettavan luvan nojalla rakennettava korttelin yhteiskäytössä olevalle LPA-tontille 26 autopaikkaa ja tonttien 4 ja 5 yhteistä ulkovälinevarastotilaa 294 m<sup>2</sup> sisältäen 307 polkupyöräpaikkaa. LPA-tontille on rakennettava yhtenäinen Itävälän melulta suojaava rakenne ennen asuntojen käyttöönottoa.

Asuinkerrostalotonttien yhteiskäyttöisen piha-alueen pelastusteiden, kulkuteiden ja muiden yhteisjärjestelyiden osa tontille 17 on oltava rakennettu ennen rakennuksen käyttöönottoa. Autopaikkojen, pelastusteiden, kulkuteiden, putkitien ja yhteispihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava rasittein tai erillisellä yhteisjärjestelysopimuksella.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §:t, 119 §, 120 a §, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 141 §, 150 b-d §:t, 164 § ja 175 §.

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 5 §

---

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus

Rakennusasia

Käsittelijä

Valtteri Suontausta  
arkkitehti