

---

<b>Tunnus</b>	38-2682-19-A LP-091-2019-05362
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Jokerinraitti
<b>Rakennuspaikka</b>	Malmi, 091-038-0313-0007 Hattelmalantie 2
<b>Pinta-ala</b>	1715 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12488
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	3700 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Lehtinen Rauno Antero arkkitehti Sigge Arkkitehdit Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Rakennuslupahakemus asuinkerrostalon (käyttötarkoituusluokka 0121) rakentamiseksi, tontti 38313/7.

HEL 2019-010992

Rakennuspaikka sijaitsee Pihlajiston eteläosassa. Asuinkerrostalotontille rakennetaan kahdeksankerroksinen kerrostalo, jonka katutasokerroksessa on päivittäistavaramyymälä.

**Pohjaratkaisu**

Rakennetaan 47 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 43,5 m<sup>2</sup>. Asunnot ovat hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa, ns. puolihitastuotantoa. Asukkaiden yhteistilat sijoittuvat alakerrokseen; katutasokerroksessa sijaitsevat tekniset tilat, lastenvaunuvarasto ja irtaimistovarastona toimiva väestönsuoja. Seuraavalla kerrostasolla ovat irtaimistovarasto ja talopesula. Pihakannen tasossa sijaitsevat kerho ja talosauna.

Katutasokerroksessa sijaitsee myymälätilaa lastaus- ja varastotiloineen. Myymälätilan alapuolella on maanalainen autohalli. Asukkaiden ulko-oleskelualueet sijaitsevat myymälän katolla.

Lisäksi rakennetaan asemakaavan edellyttämä julkinen porras- ja hissiyhteys Harjannetien ja Maaherrantien välille.

#### Julkisivut

Korkean asunto-osan julkisivut ovat valkoista eristerappausta. Katutasokerroksen julkisivu koostuu pääosin lasiseinistä ja vaaleasta väribetonista.

#### Pysäköinti ja pyöräpaikat

Asemakaavan mukainen autopaikkatarve on 20 asukaspaikkaa, 3 vieraspaikkaa ja 13 paikkaa liiketilan käyttöön. Autohalliin tulee 22 autopaikkaa. Viereiselle LPA-tontille rakennetaan 25 autopaikkaa. Autopaikoista kaksi on liikkumisesteisille osoitettuja. Polkupyöräpaikkavaatimus on 115 pp. Pyöräpaikkoja osoitetaan 26 pp liiketilan edustalle ja 90 pp ulkoiluvälinevarastoon, yhteensä 116 pp.

#### Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R2)  
Rakennusfysikaalinen riskiarvio (R1)  
Paloturvallisuuden riskiarvio (R1)  
Perustamistapalausunto  
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta  
Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)  
Alustava pihasuunnitelma  
Alustava hulevesisuunnitelma

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus  
Naapurin kuuleminen

#### Lausunnot

Hanketta on käsitelty alueryhmän kokouksessa 13.5.2019 ja 28.5.2019. Alueryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia.

#### Kuuleminen

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

#### Poikkeamiset perusteluineen

Liiketilan osalta sallitun kerrosalan ylitys on 15 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerrosalaa on 7 k-m<sup>2</sup> yli sallitun. Kerrosala ylittyy yhteensä 22 k-m<sup>2</sup>. Perustelu: asemakaavavaiheen jälkeen toimintojen tilatarve on täsmentynyt ja julkisten kulkuyhteyksien mitoitus on osaltaan lisännyt pinta-aloja.

Yhteistiloja sisältävä välikerros lisää kerrosluvun yli kaavan

maksimim osalla rakennusta. Perustelu: liiketilan kerroskorkeuden ollessa 6 m on asumista palvelevia aputiloja sijoitettu porrashuoneen yhteyteen päällekkäin normaalilla 3 m:n kerroskorkeudella.

Asuinrakennusosa sijoittuu asemakaavassa sille osoitetun rakennusalan ulkopuolelle pihakannen suuntaan. Ylitys lounaispuolella on n. 0.64 m ja luoteispuolella n. 1.75 m. Perustelu: asemakaavavaiheen jälkeen toimintojen tilatarve on täsmentynyt.

Liiketilan yläpuolinen tekniikkatila sijoittuu pihakannen lounais-luoteiskulmaan, jolloin sen julkisivut ovat samassa linjassa liiketilan julkisivujen kanssa. Kaava edellyttää sisäänvetoa teknisten tilojen osalta. Perustelu: Sijoittamalla tekniikkaosa aivan pihakannen kulmaan jää oleskelupiha suuremmaksi.

Alueryhmällä tai naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamisten johdosta.

#### Rakennusoikeus

2500 km<sup>2</sup> asuinkerrosalaa

Lisäksi tulee rakentaa 1200 km<sup>2</sup> liiketiloja, toimistotiloja tai vastaavia.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa lisäkerrosalana:

1. Asukkaiden vapaa-ajan tiloja, varastoja ja muita yhteistiloja

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		2507		2507
kerrosalan ylitys /MRL 115§		267		267
lisäkerrosalaa 1		281		281
liiketilaa		1215		1215

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	5203 m <sup>2</sup>
Tilavuus	19980 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

---

## Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 16.09.2019  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO  
Lausunto pvm 11.09.2019  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Lausunto Hitas-suunnitelmista  
Lausunto pvm 02.10.2019  
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Alueryhmä ja alueen kaavoittaja ovat puoltaneet suunnitelmissa esitettyjä vähäisiä poikkeamisia. Poikkeamiset ovat perusteltuja eikä naapureilla ole ollut niistä huomautettavaa.

---

## 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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- 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.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvonnalta ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous. Aloituskokouksesta tulee lähettää tieto myös Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön.

Ennen työn aloittamista on rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle esitettävä työmaasuunnitelma, jota noudattamalla estetään pölyn leviäminen ympäristöön sekä minimoidaan muut rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Pilaantuneiden maiden tutkimusraportissa esitetyt toimet mahdollisten työmaavaiheessa löytyvien pilaantuneiden maa-ainesten osalta tulee ottaa huomioon. Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristönsuojeluyksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Pohjarakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä tulee esittää selvitys siitä, että rakentaminen ei aiheuta vaaraa tai haittaa rakennuspaikan alapuolella sijaitsevalle tunnelille. Rakentamisessa tulee noudattaa HSY:n ohjetta tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta (21.5.2019). Louhintasuunnitelmat tulee toimittaa tarkastettavaksi Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikköön, maa- ja kallioperä -tiimiin.

Runkorakenteiden suunnittelun ja toteutuksen osalta noudatetaan erityismenettelyä. Täsmennetty selvitys erityismenettelyyn liittyvistä toimenpiteistä on esitettävä rakennusvalvonnalle ennen rakennustöiden aloittamista.

Tarkennettu viherkatto- ja istutussuunnitelma on toimitettava hyväksyttäväksi rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille ennen vesikaton kantavien rakenteiden suunnittelua.

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

Liiketilän julkisivujen detajji- ja väriyysuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluun ennen julkisivuihin liittyvien töihin aloittamista. Tarvittaessa tulee järjestää paikan päällä julkisivumalleista hyväksyttämiskatselointi.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa käytetyn ilmanvuotoluvun johdosta rakennusten ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melumittauksista laadittu raportti ja sen pohjalta laaditut asiantuntijalausunnat, jotka osoittavat, että rakennus ja siihen liittyvät ulkotilat/-alueet on toteutettu määräysten mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee varmistaa kadun varteen sijoitettujen pelastusauton paikkojen sovittuminen katusuunnitelmiin ja niiden toimivuus.

Ennen käyttöönottoa on osoitettava asemakaavan edellyttämät autopaikat. Mahdollisten väliaikaisten autopaikkajärjestelyiden osalta tulee tehdä aikataulutettu esitys ennen käyttöönottoa.

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

Rakennukseen tuleville mainoslaitteille tulee hakea erillinen toimenpidelupa.

Autopaikkojen ja muiden rasitteiden/yhteisjärjestelyiden pysyvyys on varmistettava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Käyttö- ja huolto-ohjeen liitteenä tulee olla maisema-arkkitehdin laatima selvitys katon kasvuston hoidosta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 133 §,  
135 §, 171 §, 175 §

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hannu Litovuo  
arkkitehti  
puh. 310 26345