

17.12.2020

1

---

<b>Tunnus</b>	32-2649-20-A LP-091-2020-05889
<b>Hakija</b>	IA-Kiinteistöt Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Konala, 091-032-0043-0010 Malminkartanontie 1
<b>Pinta-ala</b>	9673 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12636
<b>Lainvoimaisuus</b>	2020
<b>Sallittu kerrosala</b>	9200 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Kaavatontti 32043/10 muodostuu tontista 8. K: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Tuokkola Tommi Petri arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy

---

**Rakennustoimenpide** Liikerakennuksen (käyttötarkoitusluokka 0311) rakentaminen ja maalämpökaivojen poraaminen

HEL 2020-011101

Suunniteltu rakennus on kaksikerroksinen liikerakennus, jossa on vapaa-aikaan ja urheiluun liittyvää vähittäismyyntiä ja toimintoihin liittyvää varastointia sekä 2. kerroksessa toimistotiloja.

Rakennuksen maantasoon sijoitetaan asemakaavan edellyttämä muuntaja. Tontille porataan 16 lämpökaivoa maalämmitystä ja -jäähdytystä varten. Autopaikat (75) sijoitetaan maantasoon eikä asemakaavan mahdollistamaa kaksikerroksista paikoituslaitosta tehdä. Ajo tontille tapahtuu tontin 32043/7 kautta rasitesopimuksen mukaisesti. Polkupyöräpaikkoja on 72.

Julkisivuilla on pääosin tumman sävyisiä peltivillaelementtejä, maantasokerroksessa osin tummaa pestyä väribetonia. Julkisivun eteläisimpään 'nurkkaosaan' sijoitetaan irtokirjainvalomainokset ja lounaissivulle tehdään liikkuvan kuvan mahdollistama led-näyttötäulu.

Suunnitelmaa on kehitetty kaupunkikuvatyöryhmän antaman ennakkolausunnon 32-1642-20-E mukaisesti vähäisiltä osin julkisivukäsittelyn ja led-näyttötäulun osalta.

Erityisselvitykset:

- Ympäristöselvitys
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus (ei havaittuja pima-aineksia)
- Perustamistapalausunto
- Pintavaaitus (korkeuskäyrät)
- Pohjatutkimuskartta
- Pohjatutkimusleikkaukset
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Pintatasaussuunnitelma
- Vesi- ja viemäriiitoslausunto ja -kartta
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Liikennemeluselvitys (ei vaatimusta erityisrakenteille)
- Riskiarviot (rakenne, rakennusfysiikka ja palo; riskitasoluokka R1)
- Palotekninen suunnitelma (toimitettu Pelastuslaitokselle)
- Savunpoistosuunnitelma (toimitettu Pelastuslaitokselle)
- Maalämpökaivojen poraussuunnitelma (16 lämpöporakaivoa)
- Energiaselvitykset ja -todistukset
- Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10; koordinaattori nimetty)
- Kerrosalalaskelmat
- Ajouratarkastelut (3 kpl)
- Hulevesisuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Julkisivujen värityssuunnitelma
- Julkisivujen värimallit

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Ennakkoneuvottelumuistio
- Rakennushankkeen selostus
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
- Kauppakirja (tontit)
- Valtakirja
- Naapurin huomautus (2 kpl)
- Naapurin kuuleminen (2 kpl)
- Rasitesopimus (ajotiejärjestely); alustava
- Rakennetyypit (erillinen asiakirja)
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys (16 lämpöporakaivoa)

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta (sähköinen kuuleminen).

Naapuritontin 32042/17 haltija esittää huomautuksessaan, että lämpökaivot eivät missään tilanteessa saa ulottua kyseisen naapurin puolelle. Hakija on antanut vastineensa ja poraussuunnitelmaan viitaten toteaa, että riskiä ei ole.

Naapuritontin 39043/9 haltijan kanssa on lisäksi alustavasti sovittu vähäisistä toimenpiteistä tonttien vähäisellä raja-alueella. Asiaan liittyvästä rasitetarpeesta on annettu erillismääräys.

Lupapäätöksen pöytäkirjaote toimitetaan huomautukset tehneille naapureille.

#### Poikkeamiset perusteluineen

Rakennusalan raja ylittyy lastauslaiturin ja sen katoksen osalta yli rakennusjärjestyksen salliman määrän. Tarvittavin osin asiasta on sovittu naapurin kesken.

2. kerroksessa toimisto-osan uloke rakennuksen koillisosassa ylittää rakennusalan rajan yli rakennusjärjestyksen salliman määrän.

Maanalaiset rakenteet sijoittuvat vähäisiltä osin tontin rajojen ulkopuolelle. Sijoitusluvasta on annettu erillismääräys tässä lupapäätöksessä.

Kevyen liikenteen yhteys Malminkartanontieltä sisäänkäynnille on paikoin jyrkempi kuin määrätty enimmäisjyrkkyys 5 %.

Pelkästään maantasoon sijoitettuja autopaikkoja ei kaikilta osin ole sijoitettu korkeintaan erillisiin 10 ap:n ryhmiin, vaan yhdessä ryhmässä on 13 ap.

Poikkeamiset ovat kokonaisuuteen nähden vähäiset ja perustellut.

Rakennusoikeus 9200 m<sup>2</sup>

#### Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	MRL 115 § Liikerakennus		285 6551		285 6551
Autopaikat	Vähintään Yhteensä Rakennetaan	75 75 75			
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m <sup>2</sup> 73	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei	

---

## Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6836 m <sup>2</sup>
Tilavuus	49350 m <sup>2</sup>
Paloluokka	P1

## Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

## Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatyöryhmä
Lausunto pvm	15.06.2020
Lausunnon tulos	ehdollinen

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	31.08.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	30.11.2020
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä on katsottu vähäisiksi ja perustelluiksi.

Naapurien huomautukset on huomioitu.

---

## 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
- 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.

Työmaa-alue tulee rajata oman tontin puolelle. Tontin ulkopuolisia alueita ei ilman maanomistajan kanssa tehtyjä erillisiä sopimisia saa käyttää esim. työmaan tukialueina tms. Rakennustyössä on huolehdittava, että erityisesti kevyen liikenteen sujuvuus ei häiriinny ja että tontin etelä- ja kaakkoispuolen tulvareittialue (tu; katso pihasuunnitelma) säilyy toimivana eikä tontin ulkopuoliseen avo-ojaan kulkeudu häiritsevää kiintoainetta.

Poikkeamislistauksessa esitettyjen tontin rajojen ulkopuolelle sijoitettavien maanalaisten rakenteiden ja toimenpiteiden osalta on haettava ja saatava sijoituslupa ennen rakennesuunnitelmien toimittamista ja ennen kuin aloituskokous kutsutaan koolle. Sijoituslupa on liitettävä luvan asiakirjoihin.

Mainoslaitteita ja -näyttöjä ei hyväksytä tällä luvalla. Mainoslaitteita ja -näyttöjä varten on haettava oma lupansa.

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 kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, tulee tämän tontin ja tontin 43043/9 välisten, alustavassa suostumuksessa mainittujen yhteisten järjestelyjen

pysyvyys olla varmistettuna suostumuksella, rasitteella tai muulla rakennusvalvontapalvelun hyväksymällä tavalla.

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

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Tarvittavasta ilmanvuodon mittauksesta on huolehdittava ja lisäksi asemakaavan edellyttämä Helsingin vihertehokkuusluvun toteutuminen on varmistettava.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Ohjeeseen on oltava kirjattuna muiden vaadittujen asioiden ohella, että valomainoksen osalta on kaikilta osin noudatettava kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun sekä rakennusvalvontapalvelun suurnäyttöjen käytöstä antamaa ohjeistusta.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Lupapäätöksen pöytäkirjaote toimitetaan huomautuksen tehneille naapureille kiinteistöissä 32042/17 ja 32043/9.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 § ja 175 §  
Suomen rakentamismääräyskokoelma (asetukset)  
300/2015 Laki laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista  
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 Ossi Lehtinen  
arkkitehti  
puh. 310 26321