
Tunnus	10-0820-24-A LP-091-2022-05629
Hakija	As. Oy Helsingin Aspnäs Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 4 Kiinteistö Oy Haapaniemen Parkki
Rakennuspaikka	Sörnäinen, 091-010-0291-0004 Haapaniemenkatu 4
Pinta-ala	6290 m ²
Kaava	Asemakaava 12715
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	22050 m ²
Alueen käyttö	KA Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Rönkä Riku Oskari arkkitehti Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Toimistorakennuksen (käyttötarkoituseraluokka 0400), asuinkerrostalon (käyttötarkoituseraluokka 0121) sekä pysäköintilaitoksen (käyttötarkoituseraluokka 0513) rakentaminen, kokoontumistiloiksi vahvistaminen, maalämpökaivojen poraaminen

HEL 2024-001990

Sörnäisten kaupunginosassa Väinö Tannerin kentän ja Haapaniemenkadun kulmauksessa sijaitsevalle tontille rakennetaan 3 rakennuksen muodostama kokonaisuus. Suunnitelma perustuu 2019 järjestetyn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Pohjaratkaisu

8-kerroksinen toimistorakennus (RAK1) sijoittuu Väinö Tannerin kentän puoleiselle sivulle tonttia. Rakennuksen maantasossa on aulatiloja ja liiketiloja, lisäksi muuntamo. Kellarissa sijaitsee IV-konehuone, varasto- ja jätetilat sekä kaksi yhteensä 343 hengelle mitoitettua S1-luokan väestönsuojaa, jotka toimivat henkilökunnan sosiaalitiloina.

Haapaniemenkadun varteen sijoittuva asuinkerrostalo (RAK2) on 11-kerroksinen. Siinä on yksi porrashuone ja 55 asuinhuoneistoa, joiden pinta-ala vaihtelee välillä 40,5 - 108,5 m². Asuntojen huoneistoalasta 71% sijoittuu asuntoihin, joissa on keittiön tai keittotilan lisäksi 3 asuinhuonetta tai enemmän. Asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Maantasossa on liiketiloja. Kellarissa sijaitsevat asukkaiden varastotilat sekä IV-konehuone. Irtaimistovarastot toimivat kahtena S1-luokan väestönsuojana yhteensä 240 hengelle.

Pihakannen alla on 2-kerroksinen pysäköintilaitos (RAK3), jossa sijaitsee lastauspiha sekä tontin autopaikat 134 kpl, joista 33 ap on asunnoille osoitettuja, 56 ap toimistoille ja liiketiloille 29 ap. Lisäksi

nimeämättömiä paikkoja on 16 ap. Autopaikoista 3 on liikuntaesteisille soveltuvia. Autopaikat varustetaan sähköautojen latauspistevarauksella ja 3 paikkaa latauspisteellä. Ajo laitokseen tapahtuu Haapaniemenkadun puolelta.

Rakennukset on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut ovat paikalla muurattua punatiiltä, osittain jälkisaumattua tiililaattaa. Toimiston ja asuinrakennuksen jalustaosan julkisivuja jäsentävät suuret tasarytmiset ikkuna-aukot. Haapaniemenkadulta sisäpihalle johtaa porttikonki. Sen vinopintainen tiiliverhoiltu katto jatkuu toimistorakennuksen sisälle lasiseinäisiin aulatiloihin.

Asuinrakennuksen 7.-11. kerrokset ovat metallipintaista tummaa julkisivulevyä. Asunnoissa on sisäänvedetyt lasitetut parvekkeet ja 7.-11. kerroksessa kadun puolella viherhuoneet. Kolmessa asunnossa on ranskalainen parveke.

Toimistorakennuksen 7.-8. kerroksien yhteydessä on kattoterassit. Vesikatto on kermipintainen tasakatto. 2. ja 6. kerroksen vesikatoilla on viherkatto.

Tontin käyttö

Tontin piha leikki- ja oleskelualueineen sijaitsee pysäköintilaitoksen yläpuolisella pihakannella. Tontin läpi kulkee yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alue.

Hulevesiä viivytetään pihan istutusalueilla sekä viherkatoilla. Viivytysrakenteita ei rakenneta. Pihan ja vesikaton sadevedet johdetaan sadevesiviemäriverkostoon.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 515 kpl. Näistä sijaitsee toimistorakennuksessa 204 kpl, ja asuinrakennuksessa 91 pp kellarin ulkoiluvälinevarastoissa, jonne on pääsy polkupyörän kuljetukseen soveltuvalla hissillä. 220 pp sijoitetaan ulos pihatasolle, osittain katoksiin.

Tontille porataan 12 maalämpökaivoa, joista 1 vinoporausena.

Kokoontumistilat

Kokoontumistiloiksi haetaan asuinrakennuksen maantasokerroksen:
- Ravintolatila C1 100 henkilölle
- Myymälätila C2 100 henkilölle

Toimitetut selvitykset:

- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuussuunnitelma + palovihko
- Palotekninen selvitys ulkoseinän eristeestä

- Selvitys asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydestä
- Maaliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys
- Energiaselvitykset liitteineen
- Toimistorakennus energiatehokkuusluokka A 80 W/(m²K),
ilmanvuotoluku 2,0
- Asuinkerrostalo energiatehokkuusluokka A/75 W/(m²K)
ilmanvuotoluku 1,0
- Pysäköintilaitos energiatehokkuusluokka C
- Selvitys tiililaattajulkisivuverhouksen pitkäaikaiskestävyydestä
- Geoenergian riittävyys selvitys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Valtakirja 3 kpl
- Lainhuutotodistus
- Hallinnanjakosopimus, allekirjoitettu sitoumus
- Hankeselvitys
- Naapurin kuuleminen
- Kerrosalalaskelma 3 kpl
- Rasitesopimusluonnos 3 kpl
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 2 kpl
- Alueryhmän lausunto
- Vastine pelastusviranomaisen lausuntoon

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä on lausunnoissaan 6.11.2023 ja 18.12.2023 (10-2535-23-E) puoltanut hanketta huomautuksin. Hanketta on kehitetty lausuntojen mukaisesti.

Alueryhmä on käsitellyt hanketta lausuntokokouksissaan 23.5.2023 ja 19.6.2023. Hankkeen asemakaavapoikkeamia on puollettu ja suunnitelmia on kehitetty lausuntojen mukaisesti.

Pelastuslaitos on antanut lausunnon paloteknisestä suunnitelmasta 24.1.2024. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon perusteella. Asuinkerrostalon kerroskäytävän savunpoisto ilman koneellista poistoa voidaan todeta mahdolliseksi ratkaisuksi, kun rakennuksen tilat on sprinklattu ja asuntojen kerrostalo-ovet on varustettu ovensulkimin.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapuritontin 91-10-291-1 haltija on esittänyt hakemuksesta huomautukset koskien pysäköintilaitoksen poistoilmahormin mahdollista sijaintia, tontin rajaseinään mahdollisesti avattavia ikkunoita sekä tonttien välisiä rasitteita ja niistä sopimista.

Hankkeeseen ryhtyvä on 18.4.2024 toimittanut huomautuksen vastineen, jossa todetaan huomautuksen aiheet käydyn läpi yhdessä naapurin kanssa. Poistoilmahormi ei sijaitse tontin 91-10-291-1 läheisyydessä (10m). Tonttien väliseen rajaseinään ei tällä rakennusluvalla avata naapuritontin rakentamista rajoittavia aukkoja. Huomautukset on huomioitu rasitesopimuksissa niiltä osin kuin tulee perustaa rasitteet.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamat asemakaavasta:

1. Asemakaavamääräys: "Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai viherhuone. Viherhuoneen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi."

Poikkeus: Kolmeen asuntoon ei tehdä parvekettä tai viherhuonetta vaan ranskalainen parveke.

Perustelu: Ranskalaiset parvekkeet sijoittuvat kolmeen pieneen asuntoon. Ranskalaisten parvekkeiden lukumäärä on vähäinen verrattuna asuntojen kokonaismäärään. Ranskalaisten parvekkeiden kautta asuntojen toiminnallisuutta on saatu parannettua, mm. makuuhuoneeseen liittyy isompi vaatehuone. Isolla liukulasiseinällä varustettu ranskalainen parveke mahdollistaa ulkoseinän avaamisen isolla osalla julkisivua, jolloin ranskalaisen parvekkeen käytettävyys paranee merkittävästi. Ranskalaisten parvekkeiden julkisivuosalle liittyy kapea kaiteella rajattu ulokeosa, syvyys noin 400 mm, johon voi astua ulkotilaan.

2. Asemakaavamääräys: "Rakennusten kahteen ensimmäiseen maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike-, kahvila- ja ravintolatiloja. Tiloihin tulee olla esteetön sisäänkäynti kadulta. Toiseen kerrokseen saa sijoittaa toimistoa."

Poikkeus: Asuinkerrostalo-osan toiseen kerrokseen sijoittuu asuntoja ja asumista palvelevia yhteistiloja. Toisen kerroksen asunnot toistavat Haapaniemenkadun puolella ylempien kerrosten ratkaisuja, sisäpihan puolella on ylemmistä kerroksista poikkeavia asuntoja.

Perustelu: Kun asuntoja sijoitetaan myös toiseen kerrokseen, on suunnitelman asuinkerrosala lähempänä asemakaavassa asumiseen osoitettua rakennusoikeutta (asumisen osuus suunnitelmassa 4890 k-m², kaavassa enintään 5350 k-m²). Asemakaavan edellyttämät vapaa-ajantilat ja talosaunaosasto, pesula- ja kuivaustilat, sekä asukkaiden vapaasti varattavat työtilat ovat suunnitteluratkaisun myötä helposti saavutettavissa asuinrakennuksen toisessa kerroksessa. Lisäksi talosaunan sijoittaminen toiseen kerrokseen mahdollistaa asemakaavan mukaisen ulkovilvoitteluyhteyden luontevan toteuttamisen ja suoran porrasyhteyden sisäpihalle. Asemakaavassa Haapaniemenkadun puoleiselle rakennusosalalle osoitettu 2. kerroksen toimistotoiminto jää tässä kokonaiskonseptissa irralliseksi muusta toimistokokonaisuudesta. Toiminnallisesti tarkasteluna 2. kerroksen asuminen elävöittää kaupunkitilaa. Kaupunkikuvallisesti tarkasteltuna 2. kerroksen asunnot liittyvät luontevaksi osaksi korttelikokonaisuutta.

3. Asemakaavamääräys: "Julkisivujen ja viistettyjen julkisivupintojen materiaalina on oltava paikalla muurattu punatiili. Haapaniemenkadun varren rakennusosan kerroksien VII-XI julkisivumateriaali tulee olla mattapintainen tumma metalli."

Poikkeus: Paikalla muurattujen julkisivujen kerrostasoittain toistuvat vaakasuuntaiset ulokeosat sekä maantasokerroksen vinot alakattopinnot toteutetaan tiililaattapintaisena teräsrunkoisena tuulettavana järjestelmänä (ns. Stofix-elementti).

Perustelu: Ulokeosissa ja vinoissa alakattopinnoissa käytetään julkisivumuurausta ulkonäöltään vastaavaa tiililaattaa ja kulmatiililaattaa. Tiililaattojen saumaus tehdään jälkisaumauksena, jolloin ne eivät ulkonäöltään erotu paikalla muuratusta julkisivupinnasta.

4. Asemakaavamääräys: "Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennuksen yhteyteen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle."

Poikkeus: Pysäköintitilojen IV-konehuonetila sijaitsee toimisto-osan kellaritilojen koillispuolella, josta kanavointi korkeimmalle vesikatto-osalle tontin luoteispuolelle (asunto-osan vesikatto) on mahdotonta järjestää toimivasti.

Perustelu: Pysäköintilaitoksen poistoilmahormi johdetaan toimisto-osan katolla riittävän etäälle tontin rajasta, jolloin siitä ei aiheudu haittaa naapureille. Korkeampi asunto-osa sijaitsee myös etäällä (n. 70 m) pysäköintilaitoksen poistoilmahormin sijainnista, jolloin likaisemman luokan poistoilman puhalluksesta toimiston vesikatto-osalle ei aiheudu haittaa julkisivuista tapahtuvalle asuntojen tuloilman otolle.

5. Asemakaavamääräys: "Kulkuaukkoihin ja kävelyraittiin liittyvien rakennusosien ensimmäisten kerroksen alakattopinnojen tulee pääosin olla viistot tasolta +10 noin yhden kerroksen verran."

Poikkeus: Väinö Tannerin kentän puoleinen kulkukongi on alakaton osalta suora, alakaton korko on noin +10.

Perustelu: Kulkuaukkoihin ja kävelyraittiin liittyvät alakatot ovat pääosin viistot asemakaavan mukaisesti. Väinö Tannerin kentän puoleinen kulkukongi ei avaudu korttelin päälähestymissuuntaan Haapaniemenkadulle eikä ole osa asemakaavan mukaista korttelin läpi kulkevaa pääkävelyraittia. Kongi on esitetty yhden kerroksen korkuisena suoralla alakatolla jo asemakaavan viitesuunnitelmassa.

Poikkeamat säännöksistä ja määräyksistä:

6. Paloturvallisuusasetus (848/2017), 30 §: "Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria."

Poikkeus: Tontin rajoille toteutetaan palomuurit, joiden luokka määräytyy tilojen palokuormaryhmien mukaan. Palomuri toteutetaan naapurin vesikaton korkeudelle, mutta ei sen yläpuoliselle seinäosuudelle.

Perustelu: Poikkeamalla mahdollistetaan asuinrakennuksen

yläkerrosten asemakaavan mukaiset aukotukset. Naapurin vesikaton yläpuolinen julkisivuosuus toteutetaan palo-osastoivana rakenteena 5 metrin korkeudelle naapurin vesikatosta mitattuna. Kantavissa rakenteissa huomioidaan sortumattomuus siten, että kokonaisuutena saavutetaan vastaava turvallisuustaso kuin palomuuriratkaisulla. Palomuurista sekä osastoinneista rakennusten välillä laaditaan tarvittavat rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset.

7. Paloturvallisuusasetus (848/2017), 32 §, Taulukko 10: Kulkureitin pituus lähimpään uloskäytävään poistumisalueella, jossa vain yksi uloskäytävä on 30 m.

Poikkeus: Kulkureitin pituus asuinrakennuksen 2. kerroksen kerhotilasta uloskäytävään ylittää taulukkoarvon.

Perustelu: Ylitys kompensoidaan varatieyhteydellä kerhotilan parvekkeen kautta kierreportaalla ulos maan tasolle.

8. Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 16 §: Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeydetä tontilla, on johdettava viivyttämällä kiinteistöjen yhteiseen hulevesijärjestelmään, tai jos tämä ei ole mahdollista, yleiseen hulevesijärjestelmään.

Poikkeus: Tontin kovien pintojen osalta hulevedet johdetaan viivyttämättä katualueen hulevesiviemäriin. Viivyttäminen ei näiltä osin onnistu, koska mahdolliset viivytyrakenteet jouduttaisiin sijoittamaan rakennuksien alapuolelle, jolloin ne muodostaisivat kosteusriskin kohoamisen rakennuksille. Lisäksi mahdolliset viivytyrakenteet vaatisivat hulevesien pumppauksen.

Perustelu: Tontin perustus pohja on kalliota, joten hulevesien imeyttäminen ei ole mahdollista. Viherkatoilla ja pihan istutetuilla alueilla hulevesiä viivytetään tontilla viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viherkerroin täyttää tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisen arvon.

Rakennusoikeus

22050 m²

<- as 5340: Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon rakennusoikeudesta voidaan käyttää asumiseen

Lisäkerrosala 1:

Rakennusten kaikkiin kerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteis-, varasto-, teknisiä ja väestönsuojatiloja, hormeja sekä pysäköintitiloja luiskineen asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2:

Kellarikerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 3:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 4:

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai viherhuone. Viherhuoneen saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Lisäkerrosala 5:

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa porrasaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4868		4868
liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa		16472		16472
kerrosalan ylitys /MRL 115§		1551		1551
lisäkerrosalaa 1		153		153
lisäkerrosalaa 2		392		392
lisäkerrosalaa 3		155		155
lisäkerrosalaa 4		33		33
lisäkerrosalaa 5		48		48

Autopaikat	Yhteensä	134
	Rakennetaan	134

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m ²	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	437.5	4	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	31484 m ²
Tilavuus	123190 m ³
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Pelastuslaitos
Lausunto pvm	24.01.2024
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)
Lausunto pvm	03.01.2024
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.
------------------------	--

Hankkeen poikkeamiset ovat vähäiset ja perustellut.

Naapurin huomautus on huomioitu.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

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
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- IV-katselmus
- mallitarkastus
- loppukatselmus

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 k §:n mukaisesti vahvistetaan kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärät:

- Ravintolatila C1 100 henkilöä
- Myymälätila C2 100 henkilöä

Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava kokoon maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukainen aloituskokous.

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.

Rakennustyön aikaiset haitat ympäristöön tulee minimoida ja tarvittavat toimet tulee esittää työmaasuunnitelmissa.

Mahdollisten rakennuspaikalla esiintyvien pilaantuneiden maa-ainesten / kynnysarvomaiden käsittelyssä noudatettavat toimenpiteet tulee selvittää.

Katu- ja puistoalueelle sijoittuville rakenteille ja mahdollisille niille johdettaville hulevesille tulee saada sijoitussopimus Helsingin kaupungin alueidenkäytöstä ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Maalämpökaivot:

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin maalämpökaivojen poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Hankkeen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä niiden toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevät asiantuntijat (ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11 § ja kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b § / MRL 150 c §). Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä ennen pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen aloittamista. Asiantuntijoiden tulee valvoa ja varmentaa pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen suunnitelmien sekä asetettujen vaatimusten mukaisuus tarkastusasiakirjan yhteenvetoon.

Rakennesuunnitelmien osalta on noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §). Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus (MRL 150 c §) on tehtävä vähintään toimistorakennuksen kokonaisstabiiliteetin sekä ulokerakenteiden ja niiden liitosdetaljiikan osalta. Ulkopuolisen tarkastajan tarkastuslausunto on toimitettava aina kyseisten rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä Lupapisteeseen. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen tarkastustyötä.

Hyvissä ajoin ennen kuin julkisivuja koskeviin töihin ryhdytään, tulee rakennusvalvonnalle toimittaa detaljisuunnitelmat jälkisaumattavista

tiililaattaverhouksista, toimistorakennuksen ikkunoista (peitesäleikköineen) sekä sisäänkäyntiaulan lasiseinärakenteista, asuinrakennuksen parvekekaiteista ja parvekelasituksista sekä näiden liittymistä ympäröiviin rakenteisiin.

Hyvissä ajoin ennen julkisivutöiden aloittamista on julkisivumuurauksesta sekä tiililattapintaisista julkisivuosista (julkisivun vaakapalkkiosat ja ulkotilan vino alakatto) pidettävä mallitarkastus, jossa eri verhouspinnat ja niiden liittyminen toisiinsa on tarkasteltavissa samanaikaisesti. Tarkastuksessa tulee olla läsnä rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallitarkastuksen ja toimitettujen detailjiirustusten perusteella määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Rakennuksen lasiseinissä, erityisesti puiston puoleisella julkisivulla, tulee huomioida lintuturvallisuuden vaatimukset. Mikäli ongelmatilanteita ilmenee rakennuksen valmistuttua, tulee tehdä turvallisuutta parantavia korjauksia.

Asuinhuoneistojen kerrostaso-ovet on varustettava ovisulkimin.

Rakennusten käyttöönottoon ja käyttöön liittyvät lupamääräykset:

Lupapisteen hakemusasiakirjoihin liitetyissä, tonttien 91-10-291-4 ja 1, 91-10-291-4 ja 5 sekä 91-10-291-4 ja 11 välillä tehdyissä, kolmessa rasitesopimusluonnoksessa selostetut rakennusrasitteet tulee olla perustettu ennen rakennuksen hyväksymistä käyttöön otettavaksi. Rakennusrasitteiden perustamista on haettava Lupapisteessä omina hakemusasioinaan hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöön ottamista koskevan osittaisen loppukatselmuksen pitämisen ajankohtaa. Kutakin tehtävää rasitesopimusta koskien on tehtävä oma hakemus Lupapisteessä.

Rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL117j§). Viimeistään rakennuksen käyttöönoton yhteydessä on esitettävä kuuluvuudesta selvitys.

Kaikkien meluntorjuntaan ja ääneneristykseen liittyvien vaatimusten täytyminen tai hyväksyttäviin arvoihin pääseminen toteutetuilla ratkaisuilla rakennuksessa ja pihalla tulee osoittaa riittävässä laajuudessa luotettavin mittauksin ennen kuin rakennus tai sen osa otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ja esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv-/kvv-katselmuksessa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0 / 2,0, minkä johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään rakennuksen käyttöönottoa koskevassa iv-/kvv-katselmuksessa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kokoontumisiloiksi

vahvistettuihin tiloihin (asuinrakennuksen ravintola C1 ja myymälätila C2) kiinnitettävä enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus näkyvälle paikalle.

Ne käyttöönoton yhteydessä ravintola- ja kahvilakäyttöön tulevat tilat, joita ei ole tällä rakennusluvalla vahvistettu kokoontumistiloiksi, tulee hakea kokoontumistiloiksi ennen käyttöönottoa.

Rakennuksen julkisivuun sijoitettaville mainoslaitteille tulee hakea toimenpidelupa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennuksista ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

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

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Minna Soukka arkkitehti