

---

<b>Tunnus</b>	23-1065-21-A  LP-091-2020-11073
<b>Hakija</b>	As Oy Helsingin Rut As Oy Helsingin Gunnel
<b>Rakennuspaikka</b>	Toukola, 091-023-0126-0015 Kaanaankatu 1c
<b>Pinta-ala</b>	2572 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12303
<b>Lainvoimaisuus</b>	2017
<b>Sallittu kerrosala</b>	4950 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Michael Pet Kim arkkitehti Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen

Arabianrannassa sijaitsevalle asuinkerrostalotontille rakennetaan kahdeksankerroksinen kerrostalo (käyttötarkoitukseluokka 0121).

HEL 2021-002131

Rakennus on kolmas lupahanke neljän uudisrakennuksen kokonaisuudesta. Neljän kerrostalon lisäksi kortteliin rakennetaan autopaikoitushalli pihakannen alle. Paikoitushalli on jo luvitettu.

**Pohjaratkaisu**

Asuntojen lukumäärä 75 kpl. Asunnot ovat omistusasuntoja. Huoneistojen keskipinta-ala on 55,4 m<sup>2</sup>. Liiketiloja (4 kpl) rakennetaan jalkakäytävälle avautuvina; autopaikoitushallin ja asukkaiden varastotilojen vierelle kellaritasolle. Asukkaiden yhteisiä tiloja on uudisrakennusten asukkaiden yhteiskäytössä yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti; mm. polkupyöräpaikat sijaitsevat rasitteena naapuritonttien rakennuksissa. Tämän rakennuksen seitsemänteen kerrokseen rakennetaan asukkaiden kerhotila ja sauna.

**Julkisivut**

Pääasiallinen Kaanaankadun puoleinen julkisivumateriaali on asemakaavamääräysten mukaisesti puhtaaksi muurattu tiilimuuraus, punainen. Kadunpuolen ylimmän kerroksen julkisivu on sisäänvedetty ja pinnaltaan hopeanharmaata alumiinilevyä.

Pihanpuolen pääjulkisivumateriaali on pystyuritettu valkobetoni.

#### Pysäköinti ja pyöräpaikat

Tontin asunnoille on 35 autopaikkaa, joista yksi on liikkumisesteisten autopaikka. Autopaikat sijaitsevat korttelin autopaikoitushallissa. Autopaikoista 20 % varustetaan sähkölatausasemalla ja 30 % varauksella, ja sähkökeskuksessa on varaus lisäyksiin.

Asemakaavan mukaisesti asunnoille on sisällä ulkoiluvälinevarastoissa 165 polkupyöräpaikkaa.

Tämän hankkeen väestönsuojapaikat sijaitsevat rasiitteena viereisellä tontilla 11.

Hulevesiesitys on autopaikoitushallia ja pihaa koskeneen rakennusluvan yhteydessä. Hulevesien kokonaisvirtaamaa on korttelissa pyritty pienentämään pihan viherratkaisuilla.

#### Erityisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Rakennusfysikaalinen riskiarvio, riskitasoluokka R1

Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Palotekninen suunnitelma

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Ääneneristävyys selvitykset

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Yhteisjärjestelysopimus

#### Lausunnot

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmän kokouksessa 23.09.2019 (23-1459-19-E). Työryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia ehdoin. Työryhmän esille tuomat asiat on huomioitu jatkosuunnitelmissa.

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen viireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

1. Asemakaavan autopaikkavaatimus:

Noudatetaan asemakaavan vaatimuksen (48 ap) sijaan Helsingin maakäytön suunnittelun nykyistä autopaikkannormia (35 ap). Perustelu: autopaikkoja rakennetaan niin monta kuin asemakaavaan merkitylle alueelle mahtuu. Käytetystä autopaikkannormista on sovittu kaavoittajan kanssa. Sama mitoitusnormi on ollut käytössä korttelin aiemmissa uudisrakennushankkeissa.

2. Rakennuksen 8-kerroksinen osuus ylittää asemakaavan 8-kerroksisen osa-alueen rajan n. 50 cm.

Perustelu: rakennuksen lamellit ovat yhtenäisellä mitoituksella mm. julkisivuratkaisujen vuoksi, ja siten saadaan asuntojen mitoitusn kannalta johdonmukainen ratkaisu.

Kaavoittajalla tai naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamien johdosta.

Rakennusoikeus

Asuinrakennusoikeus on 4950 k-m<sup>2</sup> sekä liiketilarakennusoikeus 300 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi saa rakentaa tekniset tilat, varastotilat ja yhteistilat.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		4950		4950
kerrosalan ylitys /MRL 115§		315		315
lisäkerrosalaa 1		173		173
liiketilaa		300		300

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6220 m <sup>2</sup>
Tilavuus	20379 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	09.02.2021
Lausunnon tulos	lausunto

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Poikkeamiset asemakaavasta ovat

---

vähäiset ja perustellut. Naapureilla ei ole ollut 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:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- 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.

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.

Aloituskokouksessa tulee esittää selvitys korttelin maaperän puhtaudesta. Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristön seuranta ja valvonta -yksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

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

Julkisivujen tiililaattapintojen saumoitusratkaisujen ja nurkkalaattojen sekä levytuspintojen detaljisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluun ennen julkisivuihin liittyvien töihin aloittamista

Graafisen betonin osalta detaljisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontapalveluun ennen julkisivuihin liittyvien töihin aloittamista.

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 asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa pelastuslaitoksen nostolava-auton paikkojen sovittuminen piha- ja katuratkaisuihin ja niiden toimivuus.

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

Koska tontin autopaikkamäärän mitoituksessa on hyödynnetty yhteiskäyttöautoratkaisun tuomaa vähennysoikeutta, tulee työmaakatselmusten yhteydessä ennen rakennuksen käyttöönottoa toimittaa pysyväluonteinen sopimus yhteiskäyttöautoratkaisusta.

Liiketilöjen käytön ja suunnitelmien tarkennuttua tulee rakennusvalvontaan toimittaa täsmennetyt suunnitelmat rakentamisen aikaisena muutoshyväksyntänä.

Rakennuksesta 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.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Päätös toimitetaan tiedoksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun.

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

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Hannu Litovuo  
arkkitehti  
puh. 310 26345