

---

<b>Tunnus</b>	38-1189-21-A LP-091-2020-10035
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Helsingin Graniittikallio
<b>Rakennuspaikka</b>	Malmi, 091-038-0317-0004 Pihlajistontie 1
<b>Pinta-ala</b>	6894 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12135
<b>Lainvoimaisuus</b>	2013
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinrakennusten korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Kosonen Sauli Matti Rikhard arkkitehti Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Asuinkerrostalon (0121) ja rivitalon (0112) rakentaminen</p> <p>Pihlajamäessä sijaitsevalle asuinrakennusten tontille rakennetaan kolmikerroksinen kerrostalo (käyttötarkoituusluokka 0121) ja kaksikerroksinen rivitalo (käyttötarkoituusluokka 0112). Kerrostalon pohjoispäässä on kaupunkipientalo-osio.</p> <p>HEL 2021-005383</p> <p>Rakennushanketta varten on tehty poikkeamispäätös LP-091-2020-04291 28.9.2020, jonka myötä tontilla on rakennusoikeutta 4100 k-m<sup>2</sup>, kerrostalossa voi olla kolme kerrosta sekä rivitalon sijoittelussa ja julkisivuratkaisuissa voidaan poiketa asemakaavan määrittämisistä.</p> <p><b>Pohjaratkaisu</b> Asuntojen lukumäärä on 51 kpl. Asunnot ovat omistusasuntoja. Huoneistojen keskipinta-ala on 63,5 m<sup>2</sup>. Kerrostalon irtaimistovarastoja, lastenvaunuvarasto, pesula ja ulkoiluvälinevarastot on sijoitettu kellarikerrokseen, kuten myös autotallit sekä koko tonttia palveleva väestönsuoja. Rivitalon ja kaupunkipientalo-osion asuntojen irtaimistovarastot ja ulkoiluvälinevarastot on sijoitettu asuntojen yhteyteen. Luhtitalon ylimmässä kerroksessa sijaitsee asukkaiden yhteinen kerhotila ja saunaosasto.</p> <p><b>Julkisivut</b> Rakennukset ovat julkisivuiltaan pääosin hienopestyä, uritettua valkobetonia. Lisäksi julkisivuissa on käytetty kuultokäsiteltyä puuta.</p> <p><b>Pysäköinti ja pyöräpaikat</b> Tontin autopaikkavelvoite on 42 autopaikkaa, joista 1 autopaikka ja 5 autotallia on liikkumisesteiselle soveltuvia autopaikkoja. Autopaikat sijaitsevat pihalla ja kerrostalon kellaritasolla. Korttelin autopaikoista 10 kpl varustetaan sähkölatauslaitteella, ja 32 kpl latauslaitteen asennusmahdollisuudella.</p> <p>Asemakaavan mukaisesti asunnoille on ulkoiluvälinevarastoissa 123</p>
---------------------------	--

polkupyöräpaikkaa ja pyöränhuoltotila. Lisäksi pihalla on 27 paikkaa.

Hulevesien kokonaisvirtaamaa on korttelissa pyritty pienentämään imeyttämällä osa pihan pintavesistä, ja lisäksi tontille rakennetaan hulevesien viivytyslaitteisto.

Eriyisselvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Rakennusfysikaalinen riskiarvio, riskitasoluokka R1

Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Palotekninen suunnitelma

Perustamistapalausunto

Ääneneristävyysselvitykset

Energiaselvitys, kerrostalo, luokka A

Energiaselvitys, rivitalo, luokka A

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Alustava pihasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Poikkeamispäätös

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavamääräyksen mukaan asukkaiden käyttöön on rakennettava pesula 1kpl/korttelialue ja kuivatustiloja 6m<sup>2</sup>/20 asuntoa. Erillisten kuivaustilojen sijaan pesulaan sijoitetaan kaksi isoa kuivausrumpua, jotka soveltuvat myös mm. mattojen kuivaukseen. Tämän lisäksi jokaisen asunnon kylpyhuoneeseen tai kodinhoitotilaan on varattu oma tilansa huoneistokohtaiselle pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle.

Rakennusoikeus

Poikkeamispäätöksen nojalla 4100 m<sup>2</sup>

Lisäksi saa rakentaa:

1) tekniset tilat ja yhteistilat

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		3865		3865
kerrosalan ylitys /MRL 115§		265		265
lisäkerrosalaa 1		482		482

Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m <sup>2</sup> 85	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	5073 m <sup>2</sup>			
Tilavuus	16900 m <sup>3</sup>			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto			
Lausunto pvm	19.02.2021			
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:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- pihasuunnitelma
- 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.

Aloituskokouksessa hakijan tulee esittää luonnonmukaisena säilytettävän alueen suojausjärjestelyt. Luonnonmukaisena säilytettävän alueen rajaus tulee määrittää hankkeen pihasuunnittelijan suunnitelmien ja ohjeiden mukaan.

Pohjarakennesuunnitelmien laatimisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentamisesta aiheudu haittaa alapuoliselle tunnelille. Työssä tulee noudattaa Helsingin kaupungin maa- ja kallioperäyksikön ja HSY:n antamia ohjeita.

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

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 asuinrakennusten käyttöönottoa tulee niissä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus. Ennen käyttöönottoa tulee varmistaa pelastuslaitoksen nostolava-auton paikkojen sovittuminen piha- ja katuratkaisuihin ja niiden toimivuus, sekä sairasmaerien kulkureitit.

Ennen asuinrakennusten käyttöönottoa tulee esittää Pihlajamäentien puoleisten asuintilojen osalta melumittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnot, jotka osoittavat, että ratkaisut on toteutettu määräysten mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava selvitys matkaviestinten kuuluvuudesta rakennuksen sisätiloissa (MRL 117 j §).

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.

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