

---

<b>Tunnus</b>	47-1117-20-A LP-091-2020-01299
<b>Hakija</b>	KOY Helsingin Kivikonlaita 22
<b>Rakennuspaikka</b>	Mellunkylä, 091-047-0046-0039 Kivikonlaita 22
<b>Pinta-ala</b>	8136 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	10860
<b>Lainvoimaisuus</b>	2002
<b>Sallittu kerrosala</b>	4068 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	T: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Korosuo Eero Ilmari arkkitehti Arkkitehtitoimisto Eero Korosuo Ky

---

**Rakennustoimenpide** Kahden varastorakennuksen (käyttötarkoitusluokka 1213) rakentaminen sekä vapautus väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta

HEL 2020-006179

Vuokratontille rakennetaan kaksi pääosin yksikerroksista varastorakennusta, jotka ovat jaettuna lukuisiin erillisiin varastoihin.

Rakennuksessa 1 on yhteensä 34 puolilämmintä varastoa ja kaakkoispäädyssä on kaksikerroksinen toimisto-osa.

Rakennuksessa 2 on yhteensä 17 puolilämmintä varastoa ja kaakkoispäätyyn on suunniteltu väestönsuoja, jonka päällä varastossa on varastoparvi ja päädyn toimistossa on pienehkö toimistoparvi.

Rakennusten varastoissa ei ole työskentelytiloja. Rakennuksen 1 toimisto-osan maantaso on esteetön. Tilaan on suunniteltu hissivaraus, mikä katsotaan riittäväksi esteettömyysjärjestelyksi 2. kerroksen osalta (alle 10 henkilöä). Rakennuksen 2 toimistoparvi ei ole esteetön.

Tontin koko rakennusoikeus on käytetty.

Rakennukset ovat puurunkoisia, julkisivuilla on pääosin harmaa profiilipelti vähäisin sinisin korosteosin rakennusten päädyissä.

Tontin asfalttipihalla on 32 autopaikkaa. Hulevedet johdetaan tonttikaivojen kautta yleiseen hulevesiverkkoon erillisen suunnitelman mukaisesti. Tontin luoteisrajalle rakentamistapaohjeen mukainen 1,8 m korkea Legi-tyyppinen teräsverkkoaita. Pihan etuosassa on jätteiden syväkeräyspiste ja rakennuksen edustalla istutusalue puineen ja pensaineen.

Pääpiirustuksissa on esitetty väestönsuoja 54 henkilölle rakennuksen 2 kaakkoispäädyssä. Pelastuslaitos on puoltanut vapautusta väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta. Vapautus perustuu väestönsuojan tavanomaista huomattavasti korkeampiin rakentamiskustannuksiin suhteessa rakennusten rakentamiskustannuksiin (5,3 %). Lisäselvityksen perusteella kustannus olisi 5,6 % suhteessa kokonaiskustannukseen ilman väestönsuojaa.

Erityisselvitykset:

- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Riskiarviot (rakenne, rakennusfysiikka ja paloturvallisuus; R1)
- Energiaselvitykset ja -todistukset
- Pintatasaussuunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys (koordinaattoria ei nimetty)
- Väritetyt julkisivut (4 kpl; eivät ole pääpiirustuksia)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Vuokrasopimus
- Valtakirja (2 kpl)
- Hankeselvitys
- VSS vapautusanomus
- VSS kustannukset rakennusosa-arvio
- VSS selvitys kokonaiskustannuksista
- VSS lisäselvitys kokonaiskustannuksiin
- Pelastuslaitoksen lausunto

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta (sähköpostikuuleminen). Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksen johdosta.

Poikkeamiset perusteluineen

2. kerroksen toimistotiloihin ei rakenneta hissiä, mutta suunnitelmassa on varaus jälkiasennushissille rakennuksessa 1. Poikkeaminen esteettömyydestä katsotaan vähäiseksi, koska maantaso on esteetön ja 2. kerroksessa työskentelevien henkilöiden määrä on vähäinen. Vastaava järjestely on hyväksytty myös alueen muissa vastaavissa rakennuksissa ja toimitiloissa.

04.06.2020

3

Rakennusoikeus 4068 m<sup>2</sup> (e = 0,50)

#### Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	Varastorakennus 1		2690		2690
	Varastorakennus 2		1378		1378
Autopaikat	Vähintään	24			
	Yhteensä	32			
	Rakennetaan	32			

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 4068 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 24090 m<sup>2</sup>  
Paloluokka P3

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 23.03.2020  
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamista asemakaavasta ei ole. Poikkeaminen toimisto-osan 2. kerroksen esteettömyydestä on vähäinen.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

---

#### 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
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- toteutuspiirustukset
- aitapiirustus

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.

Ennen aloituskokousta on rakennusvalvontapalvelulle toimitettava hyväksyttäväksi erillinen pääpiirustus (toteutuspiirustus), miten väestönsuojan paikalle sijoittuvat tilat toteutetaan (varasto ja toimisto-osa).

Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §).

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä tarkennettu työnaikainen kosteudenhallintasuunnitelma. Kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettynä aloituskokoukseen mennessä.

Pohjarakennesuunnitelmiin liitettävä tarkennettu hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontapalvelulle hyvissä ajoin ennen työvaihetta.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelusta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Tontin maanpintaa ei saa muuttaa tontin rajoilla tonttikorkeusilmoituksen ilmoittamista koroista. Mahdolliselle korkomuutokselle tulee hakea erillinen lupa.

Aitapiirustus on toimitettava lupakäsittelijälle hyvissä ajoin ennen työvaihetta. Raja-aidan sijoitus omalle tontille on varmistettava kaupunkimittaupalvelulta erikseen pyydettävällä sijaintikatselmuksella.

Julkisivupiirustuksissa esitetyn mukaisesti saa kunkin varastotilan nosto-oven yläpuolelle sijoittaa korkeintaan 60 cm korkeista irtokirjaimista muodostetun, yrityksen nimen mukaisen valomainoksen tai valomainoskyltin. Rakennusten päädyissä saa olla korkeintaan yksi 80 cm korkea irtokirjaiminen kiinteistön nimen osoittava valomainos. Erillistä lupaa em. valomainoksille ei tarvitse hakea. Muita mainoslaitteita ei sallita.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on kaikki luvassa esitetyt toimenpiteet oltava toteutettuna (mm. aita, jätehuolto ja pihan pinnoitteet).

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Varastoissa ei saa olla oleskelua eikä työskentelyä eikä tiloihin saa sijoittaa muita rakenteita kuin varastointiin tarkoitettuja hyllyjä tai vastaavia rakenteita. Kerrosalaan laskettavia muita erillisiä parvitasoja ei saa rakentaa. Maininta asiasta tulee kirjata käyttö- ja huolto-ohjeeseen sekä kaikkien eri varastotilojen vuokraukseen tai muihin tilojen luovutukseen liittyviin asiakirjoihin.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

---

Lupapäätöksen pöytäkirjaote toimitetaan Helsingin kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §:t, 125 §,  
133 §, 134 §, 135 §, 141 § ja 150 b §  
Pelastuslaki 71 § ja 75 §  
241/2017 Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä

---

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Ossi Lehtinen arkkitehti puh. 310 26321