

---

<b>Tunnus</b>	39-2551-20-A LP-091-2019-08010
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupungin asunnot Oy c/o Helsingin kaupunki Asuntotuotanto
<b>Rakennuspaikka</b>	Tapaninkylä, 091-039-0282-0002 Jokipoikasenkaari 3
<b>Pinta-ala</b>	3491 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12380
<b>Lainvoimaisuus</b>	2017
<b>Sallittu kerrosala</b>	5000 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
<b>Pääsuunnittelija</b>	Sarlin Olli Juhani arkkitehti Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen lainvoimaisen poikkeamis päätöksen nojalla, aloitusoikeus

HEL 2020-010528

Rakennetaan 7 -kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on kolme porrashuonetta ja 74 asuntoa. Yhteistilat on sijoitettu pääosin maantasokerrokseen. Kylmää ulkoiluvälinevarastotilaa on lisäksi sijoitettu yksikerroksisiin rakennusosiin. Smoltinkulun risteyksen tuntumassa rakennusten maantasokerrokseen on sijoitettu yhteiskäyttöisiä, Jokipoikasenkaarelle avautuvia oleskelutiloja. Ullakkokerrokseen vinojen kattolappeiden alle on sijoitettu ilmanvaihtokonehuoneita, yhteiseen käyttöön osoitettavia talosaunoja ja kerhotiloja. C rapun maantasokerrokseen on sijoitettu väestönsuoja 133 henkilölle. Jätehuolto on järjestetty viereiselle LPA-tontille.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on asemakaavan mukaisesti puhtaaksimuurattu tiili. Tiilimuurauksessa käytetään kolmea vaaleaa sävyä, joiden vaihtelulla rytmitetään pitkiä julkisivuja. Asemakaavan mukaisesti rakennuksissa on vinot lappeet. Asuinrakennusten kattojen poikittaissuuntaiset harjat on sovitettu yhteen vaihtelevien tiilisävyjen kanssa. Yksikerroksisessa rakennusosassa on viherkatto.

Yhteispiha toteutetaan naapuriyhtiön 39282/3 kanssa.

Hulevedet viivytetään tontilla ja ylivuoto ohjataan sadevesikaivoihin.

Hankkeen autopaikat (25kpl) sijoitetaan viereiselle LPA tontille 39282/1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Lisäksi tontille on sijoitettu yksi liikuntaesteisille mitoitettu autopaikka. Polkupyöräpaikkoja on sijoitettu ensimmäisen kerroksen ulkoiluvälinevarastoon 99 kpl. Ulkopaikkoina toteutetaan 46 kpl.

Rakennusvalvontapäällikön myöntämällä poikkeamispäätöksellä (39-1882-20-S) poiketaan tämän hankkeen osalta asemakaavan osoittamasta kerrosluvusta, rakennusalan rajasta ja istutettavasta alueen osasta.

Rakennusluvan yhteydessä haetaan lupaa aloittaa pohjatyöt sekä rakentaminen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Toimitetut selvitykset:

Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio R1 (1-3)  
Paloturvallisuuden riskiarvio R1 (1-3)  
Palotekninen suunnitelma ja kaaviot  
Kosteudenhallintaselvitys (Kuivaketju 10, koordinaattori nimetty)  
Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys  
Liikennemeluselvitys  
Tärinä ja runkomeluselvitys  
LVIA-suunnittelun ja toteutuksen, sekä käyttöönoton perusteet  
Energiaselvitykset liitteineen B (2018), ilmavuotoluku 1,0  
Vesi- ja viemäriiliitoskohtalausunto  
Väestönsuojasuunnitelma  
Pihasuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Alustava hulevesisuunnitelma  
Kerrosalalaskelma

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Valtakirja  
Naapurien kuuleminen  
Alustava rasite- ja yhteisjärjestelysopimus  
Alueryhmän muistio  
Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto  
Poikkeamispäätös  
Sijaintilausunto

Lisäselvitys

Hanke on ollut alueryhmän (17.6.2019) ja kaupunkikuvatyöryhmän (26.8.2019) käsittelyissä.

Kuuleminen

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

5000 m<sup>2</sup>

Asuinkerrosalaa  
Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan ja pesutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi (lisäkerrosala 1).

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa		5000		5000
kerrosalan ylitys /MRL 115§		592		592
ulllakon		131		131

	kerrosalaa lisäkerrosalaa 1		732	732
Autopaikat	Yhteensä Rakennetaan	25 25		
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m <sup>2</sup> 109	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei
Hankkeen laajuus				
Kokonaisala	6456 m <sup>2</sup>			
Tilavuus	20900 m <sup>3</sup>			
Paloluokka	P1			
Rakenteiden paloluokkavaatimukset				
	YM 848/2017			
Lausunnot				
Lausunnon antaja	Sijaintilausunto			
Lausunto pvm	25.03.2020			
Lausunnon tulos	lausunto			
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)			
Lausunto pvm	13.08.2020			
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa			
Esittelijän perustelut	Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.			

## 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 pyydetty 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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä työmaavesiin. On esitettävä toimenpiteet, joilla varmistetaan, ettei rakennustyö aiheuta välillistäkään haittaa läheiselle Longinojan purolle. Ympäristökonsultti ja -viranomaisena kutsutaan aloituskokoukseen.

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

Tärinä- ja meluselvityksessä esitetyt toimenpiteet on huomioitava jatkosuunnittelussa. Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, asuinrakennuksen ääneneristävyys raideliikenteen melua ja junaliikenteestä aiheuttamaa runkomelua vastaan on osoitettava luotettavin mittauksin ja lausunnoin vaatimukset täyttäväksi.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä

rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa autopaikkojen, yhteispihan ja muiden yhteisjärjestelysopimuksessa mainittujen järjestelyjen käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kiinteistön käyttöön osoitettava 25 väliaikaista autopaikkaa. Viimeistään viiden vuoden kuluessa rakennuksen käyttöönotosta on autopaikat järjestettävä tontille 39282-1 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta. Autopaikkojen käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava pitkäaikaiseen tontinvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

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-j §, 125 §, 133 §, 135 §

---

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