

---

<b>Tunnus</b>	28-1167-21-A LP-091-2021-00065
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Helsingin Liekki
<b>Rakennuspaikka</b>	Oulunkylä, 091-028-0009-0024 Maaherrantie 34
<b>Pinta-ala</b>	2688 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12527
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	5530 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Viljamaa Harri Juhani arkkitehti Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (0121) ja autopaikoitushallin (0513) rakentaminen

Oulunkylässä sijaitsevalle asuinkerrostalotontille rakennetaan seitsemänkerroksinen kerrostalo (käyttötarkoituksiluokka 0121) ja sen viereen autopaikoitushalli (käyttötarkoituksiluokka 0513), joka on osa korttelikohtaisesta paikoitushallista.

HEL 2021-004877

Rakennushanke on ensimmäinen lupahanke saman pihan ääreen sijoittuvista kolmesta uudisrakennushankkeesta.

Rakennuspaikalla sijainneet vanhat rakennukset on purettu (purkamislupa 28-2036-20-P).

**Pohjaratkaisu**

Asuntojen lukumäärä on 74 kpl. Asunnot ovat omistusasuntoja. Huoneistojen keskipinta-ala on 60,75 m<sup>2</sup>. Liiketiljoja (3 kpl) rakennetaan katutasoon, autopaikoitushallin ja asukkaiden varasto- ja yhteistilojen ym. kellaritilojen vierelle.

Asukkaiden yhteisiä tiloja on uudisrakennusten asukkaiden yhteiskäytössä yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti; mm. väestönsuojatilat ja jätesäilytystilat sijaitsevat rasiiteena naapuritontin rakennuksessa. Tämän rakennuksen seitsemänteen kerrokseen rakennetaan asukkaiden kerhotila ja sauna. Muita yhteisiä tiloja sijaitsee rakennuksen katu-, piha- ja paikoitushallitasolla.

#### Julkisivut

Pääasiallinen julkisivumateriaali on asemakaavamääräysten mukaisesti puhtaaksi muurattu tiili, punainen. Pihanpuolen julkisivussa on käytetty myös valkobetonia.

#### Pysäköinti ja pyöräpaikat

Tontin autopaikkavelvoite on 36 autopaikkaa, joista yksi on liikkumisesteisten autopaikka. Autopaikat sijaitsevat pääosin (33 ap) korttelin autohallissa. Korttelin autopaikoista 76 kpl varustetaan sähkölatauslaitteen asennusmahdollisuudella.

Asemakaavan mukaisesti asunnoille on ulkoiluvälinevarastoissa 138 polkupyöräpaikkaa. Lisäksi pihalla on 44 paikkaa.

Hulevesien kokonaisvirtaamaa on korttelissa pyritty pienentämään pihan viherratkaisuilla. Tontilla minimoidaan läpäisemättömien pintojen määrä.

#### Erytys selvitykset:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Rakennusfysikaalinen riskiarvio, riskitasoluokka R1

Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1

Palotekninen suunnitelma

Perustamistapalausunto

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Ääneneristävyys selvitykset

Tärinä ja runkomeluselvitys

Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka A

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Alustava pihasuunnitelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Viherkerroinlaskelma

#### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Hankekuvaus

Naapurin kuuleminen

Yhteisjärjestelysopimus

#### Lausunnot

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmän kokouksessa

14.12.2020. Työryhmä puoltaa esitettyjä suunnitelmia ehdoin.

Työryhmän esille tuomat asiat on huomioitu jatkosuunnitelmissa.

Oulunkylän alueryhmä on käsitellyt hanketta kokouksissaan

15.10.2020 ja 2.2.2021; alueryhmä puoltaa suunnitelmien hyväksymistä kirjaten lausuntoon joitain kehittämiskohtia.

Kuuleminen

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

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavassa olevasta pihakannen korosta +23 on poikettu noin 0,6 m. Peruste: autohallin ajoluiskasta tulisi jyrkkä tai vaikeasti sovittuva muutoin.

Lisäksi hankkeessa on 3 k-m<sup>2</sup>:n ylitys kokonaisrakennusoikeudessa. Ylitys sijoittuu lähinnä liiketiloihin. Ylitys johtuu osin laskennallisista pinta-alojen pyöristyksistä yhteenlaskettaessa.

Alueryhmällä, kaavoittajalla tai naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamien johdosta.

Rakennusoikeus

Asuinrakennusoikeus on 5350 k-m<sup>2</sup> sekä liiketilarakennusoikeus 180 k-m<sup>2</sup>.

Pihan alle saa rakentaa autopaikoitustilaa. Lisäksi saa rakentaa:  
-lisärakennusoikeus 1: tekniset tilat, varastotilat ja yhteistilat  
-lisärakennusoikeus 2: porrashuoneen alaa 30 k-m<sup>3</sup>

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		5350		5350
	autosuoja		496		496
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		342		342
	lisäkerrosalaa 1		751		751
	lisäkerrosalaa 2		30		30
	liiketilaa		183		183
Autopaikat	Yhteensä	36			
	Rakennetaan	36			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	7554 m <sup>2</sup>
Tilavuus	24485 m <sup>3</sup>
Paloluokka	P1

---

## Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos  
Lausunto pvm 12.04.2021  
Lausunnon tulos puollettu

Lausunnon antaja Pelastuslaitos  
Lausunto pvm 19.04.2021  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Sijaintilausunto  
Lausunto pvm 16.02.2021  
Lausunnon tulos lausunto

Esittelijän perustelut Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. Alueryhmällä tai 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. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Rakennushankkeen edellyttämien väestönsuojatilojen tulee olla käytössä viimeistään viiden vuoden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta.

Aloituskokouksessa tulee esittää tehty selvitys korttelin maaperän puhtaudesta ja ympäristöpalveluiden tämän johdosta tekemä päätös. Mikäli työmaavaiheessa havaitaan maaperän lisäpilaantuneisuutta, tulee ottaa yhteys Helsingin kaupungin ympäristöpalvelun ympäristöseuranta ja valvonta -yksikköön ja noudattaa heidän ohjeistustaan.

Korttelin työmaan ja rakennusten käyttöönoton edetessä useassa vaiheessa tulee korttelin rakentamisen eri vaiheille olla suunnitelmat, joiden avulla varmistetaan kunkin tilanteen turvallisuus, terveellisyys ja toimivuus.

Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee tarvittaessa hakea sijoitus sopimus 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.

Lopullisessa piha- ja istutussuunnitelmassa tulee osoittaa asemakaavavelvoitteen mukaiset puuistutukset.

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

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melumittauksista laadittu raportti ja asiantuntijalausunnat, jotka osoittavat, että ratkaisut on toteutettu määräysten mukaisesti. Runkomelueristys tulee suunnitella yhteistyössä akustiikka- ja rakennesuunnittelijan kanssa, ja ottaen huomioon Väyläviraston lausunnossa mainittu ohjeistus.

Autopaikkojen, väestönsuojatilojen, jätetilojen 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.

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.

Päätös toimitetaan tiedoksi Helsingin kaupungin ympäristöpalveluihin ja Väylävirastoon.

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