

17.12.2020

1

---

<b>Tunnus</b>	28-3257-20-A  LP-091-2020-06022
<b>Hakija</b>	Sato-Rakennuttajat Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Oulunkylä, 091-028-0009-0007 Jokiniementie 40
<b>Pinta-ala</b>	3734 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12527
<b>Lainvoimaisuus</b>	2019
<b>Sallittu kerrosala</b>	5350 + 180 m <sup>2</sup> Kaavatontista 91-28-9-7 muodostuu tuleva tontti 91-28-9-23 (osoitteella Jokiniementie 46)
<b>Alueen käyttö</b>	A Asuinkerrostalojen korttelialue.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Huuhtanen Juha Tapio arkkitehti Arkkitehtitoimisto HMV Oy

---

**Rakennustoimenpide** Asuinkerrostalon (0121) rakentaminen. Maalämpökaivojen poraaminen.

HEL 2020-013243

Hanke

Tällä luvalla rakennetaan Oulunkylän Maaherrantien ja junaradan varteen seitsemänkerroksinen L-muotoinen asuinkerrostalo ja 11 kpl maalämpökaivoa.

Asemakaava perustuu suunnittelukilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jossa kolme L-muotoista kerrostaloa muodostaa melusuojana toimivan rivin korttelin sisäpihalle ja siihen rakennettavalle neljälle kuusikerroksiselle pistetalolle. Kortteliin rakennetaan yhteinen pysäköintitalo erillisellä luvalla.

Naapuritontin 91289/22 hanke on samanaikaisesti rakennuslupakäsittelyssä. Rakennukset sijaitsevat eri tonteilla ja niistä muodostetaan omia taloyhtiötä. Toteutusorganisaatio tonteilla on sama. Pysäköintihallin, jätehuollon ja pihan yhteisestä käytöstä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

### Pohjaratkaisut

Rakennus on kaksiportainen. Peruskerroksen porrashuone johtaa 6-10 asuntoon. Porrashuoneista pääsee hissien kautta esteettömästi pihalle ja radan varrelle tulevan kevyen liikenteen väylälle.

Asuntojen hallintamuoto on vuokra ja rakennuksessa on yhteensä 104 asuntoa. Kaikki asunnot on varustettu parvekkeilla, lukuun ottamatta yhtä yksiölinjaa, jossa on ranskalaiset parvekkeet. Huoneistojen keskipinta-ala on 41 htm<sup>2</sup>. ARA-rahoitetussa vuokratuotannossa ei ole keskipinta-alavaatimusta.

Asuntojen varatiet on järjestetty parvekkeiden kautta.

Maantasokerroksessa on kolme kadulle avautuvaa liiketilaa, yhteensä 180 kem<sup>2</sup>.

Rakennuksen väestönsuojatila 126 m<sup>2</sup> (117 henkilölle) rakennetaan rakennuksen kellariin.

### Julkisivut

Maaherrantien puolella rakennusten julkisivut ovat kaavan mukaisesti pääosin paikalla muuratusta tiilestä. Maantason elävöittämiseksi rakennusten alimmissa kerroksissa on puuverhouskenttiä ja isoja ikkunapintoja. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia ja ne varustetaan puitteettomin parvekelasein.

Eri tonteilla sijaitsevat L-muotoiset rakennusten parvekkeet rakennetaan kiinni toisiinsa ja tonttien välisen palomuurin rakentamatta jättämisestä sovitaan rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella.

### Tontin käyttö ja hulevedet

Korttelin pihat istutettuine leikki- ja oleskelualueineen ovat yhteiskäytössä naapurikiinteistöjen kanssa, kuten sen kautta kulkeva pelastustie. Pihalle pääsee esteettömästi. Tontin 23 jätehuolto järjestetään Tontille 18 toteutettavina syväkeräisastioina ja siitä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa.

Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon.

### Autopaikat/ polkupyöräpaikat

Asemakaavan edellyttämät rakennusten autopaikat (35 ap) sijoitetaan viereiselle tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen käytöstä sovitaan rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella.

Asemakaavan edellyttämistä 184 pyöräpaikoista 139 on kaavan mukaisesti sijoitettu rakennuksen sisään ja loput piha-alueelle.

### Erityisselvitykset

- Asuinkerrostalon ja rivitalon yhteistilat
- Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Liitoskohtalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Paloturvallisuussuunnitelma
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Runkomelu- ja värinäselvitys
- Kosteudenhallintaselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R2
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Energiaselvitys ja -todistus, energiatehokkuusluokka B (2018)
- Rakennusoikeuslaskelma
- Selvitys polkupyöräpaikkojen riittävydestä
- Alustava piha- ja istutussuunnitelma
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- VSS-suunnitelma

### Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Pääpiirustukset
- Valtakirja
- Esittelymateriaali
- Naapurin kuulemiskirjeet
- Yhteisjärjestelysopimuksen luonnos
- Alueryhmän muistio 3.6.2020

### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen viireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

### Poikkeamiset perusteluineen

Hakija ei ole ilmoittanut poikkeamisista.

Rakennusoikeus 5350 + 180 Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste- ja vastaavia yhteistiloja.
- Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup>:n porrassaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu Maaherrantielle tai Veräjänaukiolle.

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
Väestönsuoja		154		154
Yhteistilat		517		517
Porrashuoneiden laajennus		39		39
Liiketilaa		182		182
Asuinkerrosalaa		5347		5347
MRL 115 §		662		662

Autopaikat	Vähintään	35
	Yhteensä	35
	Rakennetaan	35

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m <sup>2</sup>	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	127	1	Ei

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala	6899 m <sup>2</sup>
Tilavuus	22075 m <sup>2</sup>
Paloluokka	P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

---

## Lausunnot

Lausunnon antaja	Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm	20.08.2020
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

---

## 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
- palotekninen suunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat
- selvitys

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus

- paikallakäynti
- loppukatselmus
- erityinen palotarkastus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Muut lupamääräykset:

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Katon vedenpoistosta ja lumiturvallisuudesta on esitettävä tarkennettu suunnitelma detaljeineen ennen aloituskokousta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikön kanssa.

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

Pilaantuneiden maiden poistamisesta tulee laatia loppuraportti. Loppuraportti tulee toimittaa hyväksyttäväksi Helsingin kaupungin ympäristöpalveluihin ja tulee esittää rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen rakennustöiden aloittamista.

Pelastuslaitos huomauttaa, että pelastustien suunnitteluun on kiinnitettävä kohteessa erityishuomiota, jotta kaikille varatieparvekkeille saadaan ulottuma ja pelastustie onnistuu viereisten tonttien läpi käyttöönottovaiheessa. Pelastustiesuunnitelma tulee esittää rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille aloituskokouksen yhteydessä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee siinä tehdä pelastuslaitoksen erityinen palotarkastus.

Lopulliset piha- ja hulevesisuunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdilla.

Tiilensävyistä, saumaväreistä ja julkisivun ilmanvaihtokojeiden värivalinnoista tulee työmaalla tehdä riittävän iso tarkastelumalli ja rakennussuunnittelijan tulee kutsua rakennusvalvonnan lupakäsittelijä paikalle väri- ja mallitarkasteluun ennen lopullista valintaa ja tilausta.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja ja asiantuntijan lausunto liikennemelun ja tärinän aiheuttamasta äänitasosta asunnoissa. Jos asemakaavan ja/ tai asetusten vaatimustason täyttymisestä jää epävarmuutta, tulee mittaukset toistaa käyttöönoton ja sisäänmuuton jälkeen.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön. Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Autopaikkojen, väestönsuojapaikkojen, yhteistilojen ja -pihan käytettävyys ja pysyvyys on varmistettava yhteisjärjestelysopimuksin ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

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 § ja 141 §

---

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Pontus Högström  
arkkitehti  
puh. (09) 310 26488